

### III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

#### Spis treści

Spis tabel .....	3
1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.....	4
1.1. Cele polityki przestrzennej gminy Ziębice .....	4
1.2. Ogólne zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ziębice	5
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz wyłączone spod zabudowy, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę .....	7
2.1. Tereny staromiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej – MUst .....	8
2.2. Tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej – MUśr .....	9
2.3. Tereny dominującej funkcji mieszkaniowej – MN.....	10
2.4. Tereny zabudowy mieszanej o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej – MM .....	11
2.5. Tereny dominującej funkcji usługowej – U.....	12
2.6. Tereny obiektów użyteczności publicznej – Up .....	13
2.7. Tereny dominującej funkcji sportowo-rekreacyjno-turystycznej – US/UT.....	14
2.8. Tereny aktywności gospodarczej o dominującej funkcji usługowej i produkcyjnej – P	15
2.9. Tereny działalności górniczej – PG .....	16
2.10. Tereny infrastruktury technicznej – wodociągowej i kanalizacyjnej – Iwk .....	17
2.11. Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej – E .....	17
2.12. Tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo – Ig .....	17
2.13. Tereny lasów – ZL .....	17
2.14. Tereny istniejących i projektowanych cmentarzy – ZC.....	18
2.15. Tereny dawnych cmentarzy – ZC/ZP .....	18
2.16. Tereny zieleni urządzonej – ZP .....	18
2.17. Tereny ogrodów działkowych – ZD .....	19
2.18. Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej – R .....	19
2.19. Tereny istniejących wód powierzchniowych – stojących - Ws .....	21

2.20.	Tereny projektowanych zbiorników wodnych z zagospodarowaniem towarzyszącym – Wsp.....	21
2.21.	Tereny komunikacji kolejowej – Tk.....	21
3.	Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.....	22
3.1.	Obszary Natura 2000 .....	22
3.2.	Obszar Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Niemczańsko-Strzelińskie” .....	22
3.3.	Pomniki przyrody.....	22
3.4.	Strefa ochrony sanitarnej wokół cmentarzy.....	22
3.5.	Strefy ochronne ujęć wód .....	23
3.6.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią.....	23
4.	Obszary oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	23
4.1.	Ochrona konserwatorska obiektów wpisanych do rejestru zabytków .....	25
4.2.	Ochrona konserwatorska obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków i wykazu zabytków .....	25
4.3.	Ochrona konserwatorska stanowisk archeologicznych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków i wykazu zabytków.....	26
4.4.	Strefy ochrony konserwatorskiej .....	27
4.5.	Dobra kultury współczesnej.....	32
5.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej .....	33
5.1.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji .....	33
	Drogi i ulice klasy głównej istniejące i projektowane – G .....	34
	Drogi i ulice klasy zbiorczej istniejące i projektowane – Z .....	34
	Drogi i ulice klasy lokalnej istniejące i projektowane – L.....	34
5.2.	Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.....	36
6.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	39
7.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .....	40
8.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej .....	40

9.	Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.....	41
10.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	41
11.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	42
12.	Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny.....	43
13.	Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.) .....	43
14.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	44
15.	Obszary zdegradowane .....	44
16.	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych .....	44
17.	Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie .....	45
18.	Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu...	45
19.	Obszary, na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup>	45

## Spis tabel

Tabela 1 Matryca Strategii Rozwoju Gminy Ziębice na lata 2016-2026.....	5
Tabela 2 Wykaz terenów zamkniętych .....	44

# **1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę**

## **1.1. Cele polityki przestrzennej gminy Ziębice**

Wiodące cele rozwoju gminy Ziębice zostały opracowane w oparciu o uwarunkowania wewnętrzne i zewnętrzne oraz w oparciu o materiały wejściowe zebrane w toku prac nad Studium.

Z uwagi na wzrost atrakcyjności gminy Ziębice jako miejsca stałego zamieszkania, w Studium za wiodący cel uznano uzyskanie ożywienia inwestycyjnego i gospodarczego i zapewnienie zrównoważonego rozwoju gminy w oparciu o nowoczesne sposoby gospodarowania potencjałem materialnym i społecznym. Zakłada ono dążenie w kierunku rozwoju mieszkalnictwa wraz z towarzyszącymi usługami i zapleczem społecznym oraz wzrostu aktywności gospodarczej na terenie gminy, a także rozwoju usług turystycznych. Istotnym celem jest utrzymanie wysokich walorów środowiskowych gminy, a w szczególności poziomu jej lesistości. Cele te realizowane są w Studium przez wyznaczenie terenów pod rozwój różnego typu kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Realizując cele polityki przestrzennej na obszarze gminy przewiduje się następujące wiodące kierunki polityki przestrzennej:

- rozwój systemu osadniczego w oparciu o istniejące struktury przestrzenne obszarów zainwestowanych w strefach dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej oraz mieszkaniowej
- aktywizacja ekonomiczna w oparciu o funkcje mieszane, lokalizowane na terenach o dogodnych warunkach komunikacyjnych w strefach aktywności ekonomicznej o przewadze funkcji usługowych i produkcyjnych
- rozwój produkcji rolnej na wyznaczonych „terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej”
- rozwój energetyki odnawialnej związanej z możliwością lokalizowania farm fotowoltaicznych
- wykorzystanie zasobów surowców naturalnych gminy w oparciu o istniejące punkty eksploatacji
- ochrona wartości kulturowych w oparciu o strefy ochrony konserwatorskiej,
- ochrona wód powierzchniowych
- modernizacja i rozwój infrastruktury technicznej
- modernizacja i korekty przebiegu dróg
- zachowanie istniejących zasobów leśnych z dopuszczeniem zalesień

Powyższe wiodące cele rozwoju pokrywają się z celami strategicznymi gminy Ziębice do roku 2026 sformułowanymi w „Strategii rozwoju gminy Ziębice na lata 2016-2026” opracowanej w 2016 r. Powyższy dokument zdefiniował wizję, misję oraz cele strategiczne, względem których prowadzone będą procesy rozwojowe gminy.

Rozbudowana wizja gminy Ziębice do 2026 roku przewiduje rozwój gminy w oparciu o społeczeństwo obywatelskie angażujące się w przemiany strukturalne gminy, rozwój sektora inwestycyjnego jako nadrzędnego elementu postępu ekonomicznego

współpracującego z samorządem oraz element przyrody, jako ostoje dziedzictwa naturalnego – tworzących wspólnie zrównoważony rozwój. Ponadto misją Gminy Ziębice jest prowadzenie polityki rozwoju opartej na:

- współpracy z mieszkańcami i innymi partnerami rozwoju
- bazowaniu na potencjale wewnętrznym
- uwzględnieniu potrzeb grup defaworyzowanych
- uwzględnieniu potrzeb środowiska naturalnego.

W ramach wizji oraz misji określono również założenia strategiczne, które połączone zostały z obszarami strategicznymi. Są to:

**Tabela 1 Matryca Strategii Rozwoju Gminy Ziębice na lata 2016-2026**

OBSZAR STRATEGICZNY	CEL STRATEGICZNY	POLE OPERACYJNE
<b>1. Mieszkańcy</b>	Zwiększenie poziomu partycypacji i zaangażowania obywatelskiego, transparentności i funkcjonowania instytucji samorządowych oraz wzmacnianie więzi społecznych	1.1. Transparentny samorząd 1.2. Społeczeństwo obywatelskie 1.3. Wspólnota lokalna 1.4. Społeczeństwo informacyjne
<b>2. Zarządzanie w samorządzie</b>	Wzrost efektywności i przejrzystości zarządzania w samorządzie oraz rozwój współpracy z otoczeniem	2.1. Standaryzacja procedur 2.2. Nowoczesne kadry administracji samorządowej 2.3. E-usługi 2.4. Współpraca z partnerami rozwoju
<b>3. Infrastruktura i usługi społeczne</b>	Podniesienie poziomu dostępności i jakości usług edukacyjnych i włączenia społecznego oraz szersze wykorzystanie narzędzi profilaktyki zdrowotnej	3.1. Edukacja 3.2. Aktywne i zdrowe społeczeństwo 3.3. Włączenie społeczne
<b>4. Lokalna gospodarka</b>	Wzrost konkurencyjności rolnictwa, przedsiębiorczości i zatrudnienia	4.1. Rolnictwo 4.2. Przedsiębiorczość 4.3. Zatrudnienie
<b>5. Infrastruktura techniczna i środowisko</b>	Zapewnienie dostępu do wysokiej jakości infrastruktury publicznej i poszanowanie potrzeb środowiska naturalnego	5.1. Odnawialne źródła energii i niskoemisyjność 5.2. Estetyka przestrzeni publicznej i ład przestrzenny 5.3. Infrastruktura ochrony środowiska 5.4. Bezpieczeństwo publiczne 5.5. Infrastruktura drogowa i towarzysząca 5.6. Turystyka i usługi czasu wolnego

Źródło: Strategia rozwoju gminy Ziębice na lata 2016-2026

## 1.2. Ogólne zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ziębice

Określa się ogólne zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Ziębice:

- linie podziałów terenów o różnych kierunkach zagospodarowania przestrzennego określone na rysunku Studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) są

orientacyjne, dopuszcza się korekty na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w odległości maksymalnej 50 m w terenie

- dopuszcza się korektę przebiegu dróg wynikających z warunków technicznych przy zachowaniu parametrów określonych w Studium w części dotyczącej Kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz wyłączonych spod zabudowy, uwzględniających bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę
- dopuszcza się uzupełnienie funkcji podstawowej o funkcje niekolidujące, przy jednoczesnym zachowaniu minimum 50% powierzchni terenu funkcji wiodącej
- dopuszcza się zalesiania terenów rolnych nie wskazanych w Studium do zalesienia, z wyłączeniem terenów Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Niemczańsko – Strzelińskie”, dla których obowiązują zapisy szczegółowe w ramach ustaleń dla znajdujących się tam terenów rolnych
- dopuszcza się realizację urządzeń zapobiegających powodzi oraz urządzeń związanych z melioracją gruntów rolnych i odprowadzanie wód deszczowych z terenów zainwestowania
- dopuszcza się realizację stawów hodowlanych na gruntach rolnych
- dopuszcza się wprowadzenie dróg o charakterze publicznym oraz dróg wewnętrznych niewskazanych na rysunku Studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego)
- w przypadku istniejących obiektów i forma zagospodarowania terenu dopuszcza się zachowanie w planach miejscowych istniejącego przeznaczenia terenu oraz parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu, (także w przypadku, gdy dla terenu przewidziano w studium inne kierunki zmian w przeznaczeniu oraz parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu)
- w przypadku braku potrzeby wyznaczania terenów pod zainwestowanie nierolnicze lub w przypadku nieuzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dopuszcza się istniejące zagospodarowanie i dotychczasowe użytkowanie lub przeznaczenie zawarte w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach o warunkach zabudowy
- w planach należy wprowadzić strefy ochrony konserwatorskiej zgodne z obszarami ujętymi w wykazie, dla których należy przewidzieć zapisy chroniące walory kulturowe zachowanych obiektów jak i całego układu. Ochroną na podstawie miejscowych planów należy objąć obiekty figurujące w wykazie oraz inne (niefigurujące w wykazie) posiadające wysokie walory kulturowe
- na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić wymogi ochrony krajobrazu kulturowego miejscowości Henryków uwzględniając osie widokowe oraz strefy ochrony
- dopuszcza się wydzielanie mniejszych niż wskazane w: *parametrach i wskaźnikach dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów*, terenów działek budowlanych pod obiekty infrastruktury technicznej i komunikacji

- w przypadku istnienia obiektów na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej, terenach leśnych i innych, dopuszcza się obecne przeznaczenie lub wprowadzenie innego kierunku przeznaczenia niekolidującego z przeznaczeniem terenów sąsiednich
- na terenach o nieleśnych kierunkach zagospodarowania przestrzennego postuluje się zachowanie istniejących terenów leśnych, zgodnie z klasyfikacją gruntów
- wokół powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 metra zakazuje się grodzenia nieruchomości. W miarę możliwości sugeruje się również uwzględnić pozostawienie wzdłuż cieków pasa terenu o szerokości minimum 5 m, w celu umożliwienia zarządcom cieków wykonywania robót konserwacyjnych

## **2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz wyłączone spod zabudowy, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę**

Na terenie gminy Ziębice określono kierunki zmian w przeznaczeniu następujących terenów:

- **MUst** – tereny staromiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- **MUśr** – tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- **MN** – tereny dominującej funkcji mieszkaniowej
- **MM** – tereny zabudowy mieszanej o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej
- **U** – tereny dominującej funkcji usługowej
- **Up** – tereny obiektów użyteczności publicznej
- **US/UT** – tereny dominującej funkcji sportowo-rekreacyjno-turystycznej
- **P** – tereny aktywności gospodarczej o dominującej funkcji usługowej i produkcyjnej
- **PG** – tereny działalności górniczej
- **Iwk** – tereny infrastruktury technicznej – wodociągowej i kanalizacyjnej
- **E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej
- **Ig** – tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo
- **ZL** – tereny lasów
- **ZC** – tereny istniejących i projektowanych cmentarzy
- **ZC/ZP** – tereny dawnych cmentarzy
- **ZP** – tereny zieleni urządzonej
- **ZD** – tereny ogrodów działkowych
- **R** – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej
- **Ws** – tereny istniejących wód powierzchniowych – stojących
- **Wsp** – tereny projektowanych zbiorników wodnych z zagospodarowaniem towarzyszącym
- **Tk** – tereny komunikacji kolejowej

## 2.1. Tereny staromiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej – MUst

Tereny te wyznaczono w centralnej, historycznej części miasta Ziębice. Obejmują w większości zainwestowane tereny. Jako funkcję podstawową kierunków zagospodarowania przestrzennego na tych terenach przewiduje się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz funkcje z nią powiązane lub służące jej obsłudze (usługi wbudowane i wolnostojące, obiekty i tereny sportu i rekreacji). Dopuszczalne są również inne funkcje: intensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa (z wyjątkiem usług mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko), tereny obsługi komunikacji – parkingi, zieleń. Wszystkie inwestycje muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowych, w których uciążliwość obiektów i urządzeń (m.in. hałas i emisja spalin) nie może przekraczać dopuszczalnych norm na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić niezbędną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, która pozwoli zorganizować sprawna obsługę tych terenów oraz możliwość funkcjonowania zieleni i wód powierzchniowych.

W przypadku rozbudowy istniejących zespołów zabudowy lub realizacji nowoprojektowanych zespołów zabudowy ich wysokość, gabaryty, użyte materiały, kształt i pokrycie dachów powinny nawiązywać do istniejącej zabudowy o cechach architektury regionalnej.

Tereny staromiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej – MUst położone są poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią ( $Q_{1\%}$ ,  $Q_{10\%}$ ). W ramach terenu MUst znajdującego się w zakresie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują dodatkowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego jak dla tych stref.

### **Parametry i wskaźniki:**

Zaleca się wprowadzanie w planach miejscowych następujących parametrów i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy: 100%
- zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% (w wyjątkowych wypadkach dopuszcza się 0% powierzchni biologicznie czynnej)
- minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 200 m<sup>2</sup>
- maksymalna wysokość zabudowy 18 metrów/5 kondygnacji (z wyjątkiem istniejących i projektowanych dominant wysokościowych w postaci wież i innych przewyższeń zabudowy, dla których maksymalna wysokość nie powinna przekroczyć 50 m)
- dopuszcza się wszystkie rodzaje dachów (preferuje się dachy nawiązujące do historycznych uwarunkowań)
- intensywność zabudowy w przedziale 0,5 - 4, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się niższy wskaźnik intensywności zabudowy;

Rozwój przestrzenny tych obszarów powinien przebiegać w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.



## 2.2. Tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej – MUśr

Tereny te wyznaczono w obrębie śródmiejskiej części miasta Ziębice. Obejmują w większości zainwestowane tereny. Jako funkcję podstawową kierunków zagospodarowania przestrzennego na tych terenach przewiduje się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usługową (wbudowane i wolnostojące) oraz funkcje z ww. funkcjami powiązane lub służące jej obsłudze, obiekty i tereny sportu i rekreacji, zieleni, parkingi). Dopuszczalne są również inne funkcje: intensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, zabudowa związana z nieuciążliwą działalnością gospodarczą (z wyjątkiem działalności mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko), tereny infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (w tym obiekty obsługi komunikacji samochodowej). Wszystkie inwestycje muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowych, w których uciążliwość obiektów i urządzeń (m.in. hałas i emisja spalin) nie może przekraczać dopuszczalnych norm na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić niezbędną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, która pozwoli zorganizować sprawną obsługę tych terenów oraz możliwość funkcjonowania zieleni i wód powierzchniowych.

W przypadku rozbudowy istniejących zespołów zabudowy lub realizacji nowoprojektowanych zespołów zabudowy ich wysokość, gabaryty, użyte materiały, kształt i pokrycie dachów powinny nawiązywać do istniejącej zabudowy o cechach architektury regionalnej.

Tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej – MUśr położone są częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q<sub>1%</sub> Q<sub>10%</sub>). W obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności ustawy *Prawo wodne*. W ramach części terenów MUśr znajdujących się w zakresie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz stref „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują dodatkowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego jak dla tych stref.

### **Parametry i wskaźniki:**

Zaleca się wprowadzanie w planach miejscowych następujących parametrów i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% (w wyjątkowych wypadkach dopuszcza się 100% powierzchni zabudowy)
- zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25%
- minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż:
  - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 500 m<sup>2</sup>
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 400 m<sup>2</sup>
  - dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej: 250 m<sup>2</sup>
  - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 300 m<sup>2</sup>
  - dla zabudowy usługowej: 500 m<sup>2</sup>
  - dla zabudowy przemysłowej i aktywności gospodarczej: 500 m<sup>2</sup>
- maksymalna wysokość zabudowy 18 metrów/5 kondygnacji
- dopuszcza się wszystkie rodzaje dachów (preferuje się dachy o spadku głównych połaci dachowych 30°)

- intensywność zabudowy w przedziale 0,1 – 2, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się niższy wskaźnik intensywności zabudowy;

Rozwój przestrzenny tych obszarów powinien przebiegać w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

### 2.3. Tereny dominującej funkcji mieszkaniowej – MN

Tereny te wyznaczono w częściach miejscowości gminy Ziębice. Obejmują w większości niezainwestowane tereny przewidziane do zainwestowania dominującą funkcją mieszkaniową. Jako funkcję podstawową na tych terenach przewiduje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz funkcje z nią powiązane lub służące jej obsłudze (usługi wbudowane i wolnostojące, zielen, obiekty i tereny sportu i rekreacji). Dopuszczalne są również inne funkcje: niskointensywna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa (z wyjątkiem usług mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko) oraz zabudowa związana z produkcją rolną i pozarolniczą, pod warunkiem, że obiekty te nie będą powodowały uciążliwości dla podstawowej funkcji mieszkaniowej. Wszystkie inwestycje muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowych, w których uciążliwość obiektów i urządzeń (m.in. hałas i emisja spalin) nie może przekraczać dopuszczalnych norm na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić niezbędną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, która pozwoli zorganizować sprawna obsługę tych terenów oraz możliwość funkcjonowania zieleni i wód powierzchniowych.

W przypadku rozbudowy istniejących zespołów zabudowy ich wysokość, gabaryty, użyte materiały, kształt i pokrycie dachów powinny nawiązywać do istniejącej zabudowy. W przypadku nowoprojektowanych zespołów zabudowy ich wysokość, gabaryty, użyte materiały, kształt i pokrycie dachów oraz forma architektoniczna nawiązywać powinny do architektury regionalnej.

Tereny dominującej funkcji mieszkaniowej – MN położone są częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ( $Q_{1\%}$   $Q_{10\%}$ ). W obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności ustawy *Prawo wodne*. W ramach części terenów MN znajdujących się w zakresie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz stref „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują dodatkowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego jak dla tych stref.

#### **Parametry i wskaźniki:**

Zaleca się wprowadzanie w planach miejscowych następujących parametrów i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- powierzchnia zabudowy dla terenów zabudowy jednorodzinnej w granicach miasta i terenów wiejskich nie większa niż 50%
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30%
- minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną 600 m<sup>2</sup>
  - pod niskointensywną zabudowę mieszkaniową wielorodziną 1000 m<sup>2</sup>
  - pod zabudowę usługową 1000 m<sup>2</sup>

- wysokość zabudowy zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jednak nie wyżej niż 12 metrów, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje, parametr ten nie dotyczy zabudowy wpisanej do rejestru i wykazu zabytków, dla której obowiązuje historyczna wysokość zabudowy
- minimalny spadek głównych połaci dachowych: 30° (dopuszcza się dachy płaskie pod warunkiem stworzenia spójnej w tym zakresie jednostki kompozycyjnej)
- intensywność zabudowy w przedziale 0 – 1,5

Rozwój przestrzenny tych obszarów powinien przebiegać w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

#### **2.4. Tereny zabudowy mieszanej o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej – MM**

Tereny te wyznaczono we wszystkich miejscowościach gminy Ziębice. Obejmują one zarówno tereny obecnie zabudowane jak i przewidziane do zainwestowania obszary sąsiadujące z terenami zabudowanymi. Jako funkcje podstawowe na tych terenach przewiduje się zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę zagrodową oraz zabudowę usługową (z wyjątkiem usług mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko). Dopuszczalne są również inne funkcje: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa związana z produkcją rolną i pozarolniczą, pod warunkiem, że obiekty te nie będą powodowały uciążliwości dla podstawowej funkcji mieszkaniowej, zieleni urządzonej. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić niezbędną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, która pozwoli zorganizować sprawną obsługę tych terenów oraz możliwość funkcjonowania zieleni i wód powierzchniowych. Postuluje się adaptację nieużytkowanych obiektów mieszkaniowych i gospodarczych na funkcje usługowe i mieszkaniowe oraz wyposażenie terenów mieszkaniowych w obiekty usługowe, parkingi oraz tereny sportu i rekreacji dla mieszkańców (boiska i place zabaw).

W przypadku rozbudowy istniejących zespołów zabudowy ich wysokość, gabaryty, użyte materiały, kształt i pokrycie dachów powinny nawiązywać do istniejącej zabudowy. W przypadku nowoprojektowanych zespołów zabudowy ich wysokość, gabaryty, użyte materiały, kształt i pokrycie dachów oraz forma architektoniczna nawiązywać powinny do architektury regionalnej.

Tereny zabudowy mieszanej o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej – MM położone są częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q<sub>1%</sub> Q<sub>10%</sub>). W obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności ustawy *Prawo wodne*. W ramach części terenów MM znajdujących się w zakresie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz stref „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują dodatkowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego jak dla tych stref.

##### **Parametry i wskaźniki:**

Zaleca się wprowadzanie w planach miejscowych następujących parametrów i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- powierzchnia zabudowy nie większa niż:
  - 40% dla terenów zabudowy jednorodzinnej
  - 40% dla terenów zabudowy zagrodowej

- 30% dla terenów niskointensywnej mieszkaniowej zabudowy wielorodzinnej
- 60% dla terenów zabudowy usługowej
- 50% dla terenów zabudowy produkcyjnej
- 50% dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, leśnych i rybackich
- 20% dla terenów zabudowy letniskowej, rekreacyjnej, sportowej i turystycznej
- 40 % dla terenów zabudowy wielorodzinnej
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż:
  - 30% dla terenów zabudowy jednorodzinnej
  - 30% dla terenów zabudowy zagrodowej
  - 30% dla terenów niskointensywnej mieszkaniowej zabudowy wielorodzinnej
  - 20% dla terenów zabudowy usługowej
  - 20% dla terenów zabudowy produkcyjnej
  - 20% dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, leśnych i rybackich
  - 60% tereny zabudowy letniskowej, rekreacyjnej, sportowej i turystycznej
  - 30% dla terenów zabudowy wielorodzinnej
- minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną 800 m<sup>2</sup>
  - pod niskointensywną zabudowę mieszkaniową wielorodziną 1500 m<sup>2</sup>
  - pod zabudowę usługową 1000 m<sup>2</sup>
- wysokość zabudowy:
  - 12 metrów, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, niskointensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - 18 metrów wysokości dla zabudowy produkcyjnej i magazynowej, zabudowy usługowej i gospodarczej, z wyłączeniem obiektów usług kultury religijnej (kościół, dzwonnice)
  - 9 metrów lecz nie więcej niż 2 kondygnacje dla zabudowy letniskowej, rekreacyjnej, sportowej i turystycznej
- minimalny spadek głównych połaci dachowych: 30° (dopuszcza się mniejszy spadek dla budynków gospodarczych, wiat, budynków produkcyjnych i usługowych)
- intensywność zabudowy w przedziale 0 – 1,5

## **2.5. Tereny dominującej funkcji usługowej – U**

Tereny obejmujące głównie istniejące zespoły usługowe. Jako funkcję podstawowe na tych terenach przewiduje się zabudowę usługową (adaptacji istniejącej zabudowy na funkcje usługowe). Dopuszczalne są również inne funkcje: zabudowa mieszkaniowa oraz zabudowa związana z produkcją rolną i pozarolniczą, pod warunkiem, że obiekty te nie będą

powodowały uciążliwości dla sąsiadujących terenów o funkcji mieszkaniowej, zieleni urządzonej. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić niezbędną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, która pozwoli zorganizować sprawną obsługę tych terenów oraz możliwość funkcjonowania zieleni i wód powierzchniowych. W przypadku nowoprojektowanych zespołów zabudowy ich wysokość, gabaryty, użyte materiały, kształt i pokrycie dachów oraz forma architektoniczna nawiązywać powinny do architektury regionalnej.

Tereny dominującej funkcji usługowej – U położone są częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q<sub>1%</sub> Q<sub>10%</sub>). W obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności ustawy *Prawo wodne*. W ramach części terenów U znajdujących się w zakresie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują dodatkowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego jak dla tych stref.

#### **Parametry i wskaźniki:**

Zaleca się wprowadzanie w planach miejscowych następujących parametrów i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki lub terenu (w wyjątkowych sytuacjach dopuszcza się do 100%)
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki lub terenu
- minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej 700 m<sup>2</sup>
- wysokość zabudowy zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jednak nie wyżej niż 15 metrów, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje, parametr ten nie dotyczy zabudowy wpisanej do rejestru i wykazu zabytków, dla której obowiązuje historyczna wysokość zabudowy
- minimalny spadek głównych połaci dachowych: 38°
- intensywność zabudowy w przedziale: 0 – 2

#### **2.6. Tereny obiektów użyteczności publicznej – Up**

Tereny obejmujące projektowane zespoły usługowe. Jako funkcję podstawową na tych terenach przewiduje się zabudowę usługową oraz możliwą adaptację istniejącej zabudowy na funkcje usługowe. Preferuje się funkcje związane z przestrzeniami publicznymi, handlem, turystyką, sportem i rekreacją. Dopuszczalne są również inne funkcje: zabudowa mieszkaniowa oraz zabudowa związana z produkcją rolną i pozarolniczą, pod warunkiem, że obiekty te nie będą powodowały uciążliwości dla sąsiadujących terenów o funkcji mieszkaniowej, zieleni urządzonej. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić niezbędną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, która pozwoli zorganizować sprawną obsługę tych terenów oraz możliwość funkcjonowania zieleni i wód powierzchniowych. W przypadku nowoprojektowanych zespołów zabudowy ich wysokość, gabaryty, użyte materiały, kształt i pokrycie dachów oraz forma architektoniczna nawiązywać powinny do architektury regionalnej.

Tereny obiektów użyteczności publicznej – Up położone są częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q<sub>1%</sub> Q<sub>10%</sub>). W obrębie obszarów szczególnego

zagrożenia powodzią obowiązują zakazy w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności ustawy *Prawo wodne*. W ramach części terenów Up znajdujących się w zakresie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują dodatkowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego jak dla tych stref.

**Parametry i wskaźniki:**

Zaleca się wprowadzanie w planach miejscowych następujących parametrów i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki lub terenu
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki lub terenu
- minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej 700 m<sup>2</sup>
- wysokość zabudowy zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jednak nie wyżej niż 15 metrów, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje, parametr ten nie dotyczy zabudowy wpisanej do rejestru i wykazu zabytków, dla której obowiązuje historyczna wysokość zabudowy
- minimalny spadek głównych połaci dachowych: 30°
- intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 1

**2.7. Tereny dominującej funkcji sportowo-rekreacyjno-turystycznej – US/UT**

Tereny obejmujące zarówno obecnie zainwestowane (głównie boiska sportowe) jak i większe obszarowo tereny niezainwestowane przewidziane do zainwestowania. Jako funkcję podstawową na tych terenach przewiduje się obiekty tereny usług sportu i rekreacji (boiska, place do gier, kubaturowe obiekty sportowe), obiekty usług turystyki, (hotele, pensjonaty, domy letniskowe, pola campingowe i namiotowe), obiekty usług gastronomii, zieleń. Dopuszczalne są również inne funkcje, w tym usługi z wyjątkiem usług mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i niskointensywna zabudowa mieszkaniowa. Zakazuje się realizacji zabudowy produkcyjnej oraz uciążliwych usług innych niż w/w. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić niezbędną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, która pozwoli zorganizować sprawna obsługę tych terenów oraz możliwość funkcjonowania zieleni i wód powierzchniowych.

W przypadku rozbudowy istniejących zespołów zabudowy ich wysokość, gabaryty, użyte materiały, kształt i pokrycie dachów powinny nawiązywać do istniejącej zabudowy. W przypadku nowoprojektowanych zespołów zabudowy ich wysokość, gabaryty, użyte materiały, kształt i pokrycie dachów oraz forma architektoniczna nawiązywać powinny do architektury regionalnej.

Tereny dominującej funkcji sportowo-rekreacyjno-turystycznej – US/UT położone są częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q<sub>1%</sub> Q<sub>10%</sub>). W obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności ustawy *Prawo wodne*. W ramach części terenów US/UT znajdujących się w zakresie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz stref „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują dodatkowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego jak dla tych stref.

**Parametry i wskaźniki:**

Zaleca się wprowadzanie w planach miejscowych następujących parametrów i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki lub terenu
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki lub terenu
- minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej 700 m<sup>2</sup>
- wysokość zabudowy zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jednak nie wyżej niż 15 metrów, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje, parametr ten nie dotyczy zabudowy wpisanej do rejestru i wykazu zabytków, dla której obowiązuje historyczna wysokość zabudowy
- dopuszcza się wszystkie rodzaje dachów
- intensywność w przedziale: 0 – 0,5

## **2.8. Tereny aktywności gospodarczej o dominującej funkcji usługowej i produkcyjnej – P**

Tereny dominującej zabudowy usługowo-produkcyjnej obejmują obszary przewidziane do zainwestowania oraz obszary, w których w stanie obecnym realizowana jest funkcja produkcyjna lub usługowa jako przeznaczenie dominujące. Na obszarach tych postuluje się rozwój funkcji produkcyjno-przemysłowych i usługowych o różnorodnym profilu oraz funkcji związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych. Poza funkcją dominującą dopuszcza się inne funkcje, w tym zieleni, obiekty infrastruktury technicznej (np. oczyszczalnie ścieków) i komunikacyjnej oraz funkcję mieszkaniową (jako towarzyszącą działalności produkcyjnej lub usługowej lub jako nowa funkcja w ramach istniejącej zabudowy), z zastrzeżeniem, że działki budowlane nie będą znajdować się w strefie szkodliwego oddziaływania zabudowy produkcyjnej. Dopuszcza się fotowoltaikę, na zasadach i parametrach jak dla Terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej – R. W celu osiągnięcia zrównoważonego ekologicznie rozwoju tych obszarów postuluje się aby minimalna wielkość nowowydzielonej działki pod zabudowę przemysłową wynosiła 5000 m<sup>2</sup>, a pod zabudowę usługową 3000 m<sup>2</sup>.

Dla obiektów figurujących w wykazie zabytków znajdujących się na terenach P, a szczególnie ujętych w rejestrze zabytków, należy zachować ich szczególny walor architektoniczny, przy jednoczesnym uwzględnieniu możliwości adaptacji na inne funkcje.

Tereny aktywności gospodarczej o dominującej funkcji usługowej i produkcyjnej – P położone są częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q<sub>1%</sub> Q<sub>10%</sub>). W obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności ustawy *Prawo wodne*. W ramach części terenów P znajdujących się w zakresie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz stref „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują dodatkowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego jak dla tych stref.

### **Parametry i wskaźniki:**

Zaleca się wprowadzanie w planach miejscowych następujących parametrów i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki lub terenu (w wyjątkowych sytuacjach dopuszcza się do 100%)
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki lub terenu
- minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej 5000 m<sup>2</sup> dla zabudowy przemysłowej i 3000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej
- wysokość zabudowy zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jednak nie wyżej niż 15 metrów, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje, parametr ten nie dotyczy zabudowy wpisanej do rejestru i wykazu zabytków, dla której obowiązuje historyczna wysokość zabudowy
- dopuszcza się wszystkie rodzaje dachów
- intensywność zabudowy w przedziale: 0 - 1

Rozwój przestrzenny tych obszarów powinien przebiegać w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Preferuje się by nowa działalność produkcyjna, składowa i magazynowa uwzględniała uwarunkowania wynikające z wiodącej rolniczej funkcji gminy. Należy więc dążyć do rozwoju skupu, przechowywania produktów rolnych i przetwórstwa rolno – spożywczego. Wyklucza się możliwość lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

## **2.9. Tereny działalności górniczej – PG**

Dla obszarów działalności górniczej postuluje się wprowadzenie w planach miejscowych następujących funkcji podstawowych: tereny odkrywkowej eksploatacji górniczej-wydobywanie kopaliny ze złoża, tereny przeróbki i składowania kopaliny, tereny składowania odpadów przeróbczych i wydobywczych oraz humusu, tereny transportu górniczego, tereny obiektów budowlanych oraz urządzeń technicznych składowania i obsługi kopalni/zakładu górniczego, tereny obiektów budowlanych i urządzeń technicznych składowania oraz unieszkodliwiania odpadów wydobywczych i przeróbczych ze złoża, tereny rekultywacji i składowania odpadów powydobywczych ze złoża. Dopuszcza się inne funkcje związane z prowadzoną działalnością.

Obiekty budowlane stanowiące zaplecze działalności górniczej i produkcyjno–przeróbczej nie mogą zajmować więcej niż 30% wyznaczonego terenu. Obsługiwany winien być układem dróg wewnętrznych, których szerokość w liniach rozgraniczających musi odpowiadać obowiązującym parametrom dróg dojazdowych. Kierunek rekultywacji gruntów po wyczerpaniu złoża ustala się jako przyrodniczo-leśny z dopuszczeniem rekreacji i sportów terenowych.

### **Parametry i wskaźniki:**

Zaleca się wprowadzanie w planach miejscowych następujących parametrów i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki lub terenu
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki lub terenu



- minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej 5000 m<sup>2</sup> dla zabudowy przemysłowej i 3000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej (obiekty obsługujące działalność górniczą)
- wysokość zabudowy zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jednak nie wyżej niż 15 metrów, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje, parametr ten nie dotyczy zabudowy wpisanej do rejestru i wykazu zabytków, dla której obowiązuje historyczna wysokość zabudowy
- dopuszcza się wszystkie rodzaje dachów
- intensywność zabudowy w przedziale: 0 - 1

### **2.10. Tereny infrastruktury technicznej – wodociągowej i kanalizacyjnej – Iwk**

Tereny te obejmują obszary istniejące i planowane obiektów infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaleca się wprowadzenie parametrów i wskaźników jak dla terenów aktywności gospodarczej o dominującej funkcji usługowej i produkcyjnej – P z zastrzeżeniem, że minimalna wielkość działki nie może być mniejsza niż 2 m<sup>2</sup>. W ramach części terenów Iwk znajdujących się w zakresie stref „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują dodatkowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego jak dla tych stref.

### **2.11. Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej – E**

Tereny te obejmują obszary istniejące i planowane obiektów infrastruktury elektroenergetycznej. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaleca się wprowadzenie parametrów i wskaźników jak dla terenów aktywności gospodarczej o dominującej funkcji usługowej i produkcyjnej – P z zastrzeżeniem, że minimalna wielkość działki nie może być mniejsza niż 2 m<sup>2</sup>.

### **2.12. Tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo – Ig**

Tereny te obejmują obszary istniejące i planowane obiektów infrastruktury gazowniczej. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaleca się wprowadzenie parametrów i wskaźników jak dla terenów aktywności gospodarczej o dominującej funkcji usługowej i produkcyjnej – P z zastrzeżeniem, że minimalna wielkość działki nie może być mniejsza niż 2 m<sup>2</sup>.

### **2.13. Tereny lasów – ZL**

Obszary istniejących lasów rozumianych zgodnie z przepisami ustawy o lasach. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- tereny wyłączone z zabudowy za wyjątkiem tiret 2.
- dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi
- dopuszcza się lokalizację parkingów leśnych.

Tereny lasów – ZL położone są częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q<sub>1%</sub> Q<sub>10%</sub>).

#### **2.14. Tereny istniejących i projektowanych cmentarzy – ZC**

Tereny obejmują istniejące cmentarze oraz rezerwy pod ich rozwój przestrzenny. Funkcja podstawowa: cmentarz wraz z obiektami towarzyszącymi (kaplice cmentarne, parkingi, tereny zieleni urządzonej, tereny komunikacji pieszej). Parametry i wskaźniki należy określić indywidualnie z uwzględnieniem uwarunkowań kulturowych terenu. W strefie sanitarnej 50 metrów od cmentarza obowiązuje zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywnościowe oraz lokalizowania nowych indywidualnych ujęć wody.

W ramach części terenów ZC znajdujących się w zakresie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz stref „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują dodatkowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego jak dla tych stref.

##### **Parametry i wskaźniki:**

Zaleca się wprowadzanie w planach miejscowych następujących parametrów i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki lub terenu
- minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej 2000 m<sup>2</sup>

#### **2.15. Tereny dawnych cmentarzy – ZC/ZP**

Tereny obejmują dawne cmentarze. Funkcja podstawowa: cmentarz wraz z obiektami towarzyszącymi (kaplice cmentarne, parkingi, tereny zieleni urządzonej, tereny komunikacji pieszej). W związku z wieloletnim zaniechaniem pochówków, dla wyznaczonych terenów dawnych cmentarzy, gdzie zaprzestano pochówków, nie obowiązuje strefa ochrony sanitarnej.

##### **Parametry i wskaźniki:**

Zaleca się wprowadzanie w planach miejscowych następujących parametrów i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki lub terenu
- minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej 0,5 ha

#### **2.16. Tereny zieleni urządzonej – ZP**

Funkcja podstawowa: teren zieleni urządzonej - parki i ogrody przypałacowe, tereny sportu i rekreacji, ciągi piesze, zbiorniki wodne. Dopuszcza się realizację urządzeń małej architektury i niewielkich budynków służących rekreacji i obsłudze funkcji rekreacyjnych. Dopuszczenie to nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych i gatunków stanowiących przedmioty ochrony obszaru Natura 2000 Wzgórza Strzebińskie oraz innych gatunków objętych ochroną prawną. Realizację innej zabudowy dopuszcza się jedynie w miejscu istniejącej dawniej zabudowy lub jako jej logiczne uzupełnienie. W zagospodarowaniu terenów podlegających ochronie konserwatorskiej lub przyrodniczej, należy uwzględnić wytyczne i ograniczenia obowiązujących w wyznaczonych strefach ochronnych. Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 80% powierzchni działki lub terenu.

### **2.17. Tereny ogrodów działkowych – ZD**

Funkcja podstawowa: tereny ogrodów działkowych rozumiane zgodnie z ustawą o rodzinnych ogrodach działkowych. W przypadku sąsiedztwa terenów cmentarzy dopuszcza się przekształcenie (w oparciu o miejscowy plan) terenów ogrodów działkowych na tereny cmentarzy.

Tereny ogrodów działkowych – ZD w obrębie Pomianów Dolny położony jest w całości w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ( $Q_{1\%}$   $Q_{10\%}$ ). W obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności ustawy *Prawo wodne*.

#### **Parametry i wskaźniki:**

Zaleca się wprowadzanie w planach miejscowych następujących parametrów i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- wysokość zabudowy nie większa niż 8 m
- powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki lub terenu
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki lub terenu
- dopuszcza się wszystkie rodzaje dachów
- intensywność zabudowy w przedziale: 0 - 1

### **2.18. Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej – R**

Teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej służy prowadzeniu działalności rolnej (uprawy, hodowla, sadownictwo, ogrodnictwo).

Dopuszczalna jest lokalizacja zabudowy zagrodowej, obiektów agroturystyki oraz inwestycji służących obsłudze działalności rolniczej (np. silosy i inne obiekty do składowania produktów rolnych) pod warunkiem zapewnienia niezbędnej infrastruktury technicznej.

Na terenach oznaczonych symbolem „R” dopuszczalne są również inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji mające na celu utrzymanie dobrego stanu technicznego i modernizację istniejących: siedlisk rolniczych, obiektów mieszkalnych, usługowych, produkcyjnych oraz obsługę obiektów infrastruktury technicznej (np. przepompownie, oczyszczalnie ścieków, hydrofornie, ujęcia wód, itp.). Ponadto dopuszcza się realizację terenów sportowych i rekreacyjnych (boiska i place zabaw) wraz z obiektami stanowiącymi zaplecze sanitarne i techniczne tych obiektów (szatnie, widownie, pomieszczenia gospodarcze na sprzęt), parkingów, terenów zielonych (parki skwery, cmentarze), stawów hodowlanych oraz obiektów i urządzeń służących retencjonowaniu wód płynących np. zbiorników retencyjnych.

W przypadku realizacji tego typu obiektów i urządzeń na terenach objętych ochroną przyrodniczą na podstawie przepisów odrębnych, wszelka działalność inwestycyjna z tym związana nie może naruszać stanu występujących tam chronionych stanowisk i siedlisk, tzn. działania inwestycyjne muszą uwzględniać siedliska roślin i zwierząt oraz siedliska przyrodnicze.

Na terenach rolnych objętych ochroną przyrodniczą nie dopuszcza się podejmowania inwestycji mogących negatywnie oddziaływać na przedmiot ochrony tych obszarów tj.

eksploatacji złóż mineralnych, realizacji stawów hodowlanych oraz oczyszczalni ścieków. Na terenach nieobjętych ochroną przyrodniczą dopuszcza się eksploatację złóż mineralnych po uprzednim wyznaczeniu terenu i obszaru górniczego.

Postuluje się zalesienie terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej o niskich klasach bonitacyjnych gleb lub o dużych spadkach terenu. W ramach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Niemczańsko – Strzelińskie” obowiązują ustalenia rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego Nr 29 z dnia 28 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Niemczańsko – Strzelińskie” (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 317, poz. 3928). Dla terenów tych postulat zalesiania terenów rolniczych i terenów o dużych spadkach obowiązuje w sytuacji zachowania i utrzymania w stanie zbliżonym do naturalnego istniejących śródleśnych cieków i łąk oraz przeciwdziałaniu zarastania łąk, pastwisk i torfowisk poprzez koszenie i wypas, a także mechaniczne usuwanie samosiewów drzew i krzewów na terenach otwartych.

Dążyć należy do realizacji ciągów ekologicznych zadrzewień i zalesień wzdłuż szlaków komunikacyjnych (przy zachowaniu odpowiednich odległości od jezdni). Działalność wydobywczą na terenach rolnych dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Tereny po wyrobiskach, na których nie planuje się prowadzenia dalszej działalności wydobywczej należy rekultywować. Postuluje się kierunek rekultywacji na przyrodniczo-leśny z dopuszczeniem rekreacji i sportów terenowych.

Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej – R położone są w całości lub częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q<sub>1%</sub> Q<sub>10%</sub>). W obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności ustawy *Prawo wodne*.

Dopuszcza się lokalizacje inwestycji związanych z produkcją energii odnawialnej:

- produkcji biopaliw, z wyłączeniem biogazowni
- obiektów energetyki słonecznej (ogniwa fotowoltaiczne)
- w zakresie energii wiatru: mikroinstalacji oraz elektrowni wiatrowych o mocy nieprzekraczającej 100 kW (nie dopuszcza się lokalizacji turbin wiatrowych o mocy przekraczającej 100 kW) i wysokości nie większej niż 18 m.

W przypadku lokalizacji farm fotowoltaicznych na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej, należy preferować lokalizację na glebach IV-VI klasy bonitacyjnej. Wyklucza się lokalizację farm fotowoltaicznych na terenach cennych dla awifauny, tj. terenach przylegających do zbiorników wodnych, cieków, lasów i zadrzewień, które mogą być miejscem potencjalnej koncentracji ptaków, a także miejsc stwierdzonego występowania gatunków chronionych, jak również zakazuje się sytuowanie farm fotowoltaicznych w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Niemczańsko - Strzelińskie”. Zaleca się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- powierzchnia działki pod ogniwa fotowoltaiczne ok. 0,5 ha lub większa
- teren biologicznie czynny min. 10%
- wysokość konstrukcji z ogniwami fotowoltaicznymi do 8 m.

### **2.19. Tereny istniejących wód powierzchniowych – stojących - Ws**

Tereny te obejmują obszary istniejące, śródlądowe wody powierzchniowe. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, jak również dopuszcza się lokalizację urządzeń hydrotechnicznych, melioracyjnych, związanych z małą energetyką wodną oraz możliwość wykorzystania wód na cele rybackie, rekreacyjne i sportowe. Zakazuje się grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 metra od publicznych wód powierzchniowych. W ramach terenów wód powierzchniowych - stojących i terenów bezpośrednio do nich przylegających dopuszcza się realizację niskointensywnego zainwestowania rekreacyjnego, przy jednoczesnym uwzględnieniu siedlisk i stanowisk fauny i flory.

### **2.20. Tereny projektowanych zbiorników wodnych z zagospodarowaniem towarzyszącym – Wsp**

Tereny te obejmują projektowane zbiorniki wodne. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się lokalizację urządzeń hydrotechnicznych, melioracyjnych, związanych z małą energetyką wodną oraz zagospodarowanie towarzyszące zbiornikom wodnym, w tym także możliwość wykorzystania wód na cele rybackie, rekreacyjne i sportowe. Ewentualne zainwestowanie musi uwzględniać ochronę stanowisk fauny i flory objętych ochroną gatunkową. Obszary te należy wyłączyć z zainwestowania infrastrukturą hydrotechniczną i obiektami sportu i rekreacji. Postuluje się realizację zbiornika wodnego jako obszaru czasowego gromadzenia wody, w celu uniknięcia zmian lokalnych stosunków wodnych. Zakazuje się grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 metra od publicznych wód powierzchniowych.

### **2.21. Tereny komunikacji kolejowej – Tk**

Tereny istniejących obszarów komunikacji kolejowej, w których kierunek zagospodarowania przestrzennego określa się na obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu kolejowego, a w szczególności: torowiska, bocznice kolejowe, drogi i obiekty inżynierskie. Dopuszcza się na etapie sporządzenia mpzp wydzielenie istniejących terenów mieszkaniowych i usługowo-przemysłowych przy zachowaniu parametrów zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy odpowiednio jak dla terenów MM i P. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: wysokość budynku nie większa niż 15 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych). W przypadku zmiany funkcji terenu na skutek ograniczenia wielkości terenu kolejowego lub likwidacji linii kolejowej dopuszcza się zmianę przeznaczenia na mieszkaniowe i usługowo-przemysłowe lub tereny komunikacji pieszej i rowerowej. Zaleca się parametry i wskaźniki dla wydzielonych lub zmodernizowanych terenów jak dla MN, U lub P - w zależności od wybranego kierunku zagospodarowania terenu.

### **3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk**

Istotnym komponentem idei zrównoważonego rozwoju jest środowisko przyrodnicze, które wraz z postępowaniem społeczno-gospodarczym musi gwarantować możliwość zaspokajania podstawowych potrzeb ludności. Na terenie gminy Ziębice wyznaczone są obszary środowiska przyrodniczego obowiązujące na mocy przepisów odrębnych, dla których ograniczenia ustalone są w zapisach szczególnych tychże przepisów.

#### **3.1. Obszary Natura 2000**

W granicach gminy Ziębice występują tereny programu sieci obszarów objętych ochroną przyrody na terytorium Unii Europejskiej, tj.:

- Specjalny Obszar Ochrony „Wzgórza Strzelińskie” (PLH020074)
- Specjalny Obszar Ochrony „Łęgi koło Chałupek” (PLH020104)
- Specjalny Obszar Ochrony „Muszkowicki Las Bukowy” (PLH020068)

Zakazy oraz nakazy dotyczące ograniczeń w funkcjonowaniu ww. obszarów określone zostały w Ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2015, poz. 1651). Ponadto na terenach tych należy ograniczać działalność gospodarczą i przestrzenną w celu zachowania wartości siedlisk gatunkowych roślin i zwierząt określonych w przepisach odrębnych. Zakazuje się wprowadzania zabudowy, stacji paliw oraz stacji obsługi samochodów, elektrowni wiatrowych oraz urządzeń i obiektów naruszających zasady ochrony krajobrazu obszaru Natura 2000 dla obszarów rolniczych oznaczonych symbolem R w granicach obszarów Natura 2000.

#### **3.2. Obszar Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Niemczańsko-Strzelińskie”**

Dla Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Niemczańsko-Strzelińskie” obowiązują ograniczenia, nakazy oraz zakazy zgodnie z Rozporządzeniem nr 29 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Niemczańsko-Strzelińskie”, jak również zapisy ustalone w rozdziale 2.

#### **3.3. Pomniki przyrody**

Zakazy oraz nakazy dotyczące ograniczeń w funkcjonowaniu pomników przyrody określone zostały w Ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2015 r., poz. 1651). Wykaz pomników przyrody znajduje się w części Studium dotyczącej Uwarunkowań.

#### **3.4. Strefa ochrony sanitarnej wokół cmentarzy**

Strefa ta obejmuje 50-metrowy i 150-metrowy pas terenu wokół zlokalizowanych na terenie gminy Ziębice cmentarzy. Ze względu na zwodociągowanie większości terenów gminy, w granicach strefy 50-metrowej, ochrony sanitarnej wokół cmentarzy należy wprowadzić następujące ograniczenia:

- zakazuje się lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,

- wszystkie noworealizowane budynki muszą być zaopatrzone w wodę z sieci wodociągowej.

### **3.5. Strefy ochronne ujęć wód**

W granicach gminy zlokalizowane są ujęcia wód podziemnych, dla których obowiązują ograniczenia, nakazy oraz zakazy ustanowione na mocy przepisów odrębnych. Szczegółowy wykaz ujęć wód znajduje się w części Studium dotyczącej Uwarunkowań.

Dla ujęcia wód podziemnych w Kalinowicach Dolnych na dz. nr 259/2 obowiązuje pozwolenie wodnoprawne na czas określony do 31.10.2031 roku. W ramach studni nr 1 i studni nr 2 zlokalizowanych na ww. działce obowiązuje strefa ochronna w postaci terenu ochrony bezpośredniej w postaci prostokąta o wymiarach 20,0 m × 67,0 m z zachowaniem pasa o szerokości 10,0 m od studni do ogrodzenia.

### **3.6. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią**

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią opisane zostały w kolejnych rozdziałach Studium w części dotyczącej obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemny.

## **4. Obszary oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Występujące na obszarze całej gminy Ziębice zespoły i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków stanowią wartości kulturowe rangi ponadlokalnej. Do zasobów kulturowych zalicza się także obiekty i obszary figurujące wojewódzkiej ewidencji zabytków i wykazie zabytków, o którym mowa w art. 7 ustawy o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2010 r., poz. 474). Wykaz ten może zostać zastąpiony gminną ewidencją zabytków po jej sporządzeniu i przyjęciu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Zabytki objęte są wszelkimi rygorami prawnymi, wynikającymi z treści odpowiednich aktów prawnych, w tym przede wszystkim objęte są rygorami ochrony konserwatorskiej, wynikającymi z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014r. poz. 1446).

Oдноśnie obiektów zabytkowych obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej. Należy dążyć do pełnej rewaloryzacji zabytków. Rygory te obowiązują niezależnie od położenia budowli czy innego wpisanego do rejestru zabytków obiektu w poszczególnych strefach ochrony konserwatorskiej.

W zakresie ochrony środowiska kulturowego należy dążyć do odbudowy i rewaloryzacji zabytków architektury i budownictwa oraz zachowanie istniejących układów urbanistycznych. W pierwszej kolejności działania te powinny dotyczyć obiektów o znaczeniu ponadlokalnym tj. wszystkich obiektów ujętych w rejestrze zabytków.

Obiekty zabytkowe stanowią w większości własność prywatną. Gmina powinna zaś sprzyjać inwestorom chcącym dokonać renowacji tych obiektów. W prowadzonej polityce dotyczącej ochrony zabytków należy kierować się niżej sformułowanymi zasadami:

- wiązać dawne zespoły pałacowo-parkowo-folwarczne z pełnieniem nowych funkcji nie kolidujących z ich pierwotnym przeznaczeniem. Powinny one stanowić walory

turystyczne, jako obiekty noclegowe i gastronomiczne, a także funkcje kulturalne i socjalne dla społeczności lokalnej i ponadlokalnej,

- wykorzystywać i eksponować w układach przestrzennych oraz sylwetach miejscowości zachowane dominanty architektoniczne i krajobrazowe, a także odtwarzać tego typu zniszczone obiekty historyczne,
- zwracać szczególną uwagę na potrzebę obejmowania rewaloryzacją nie tylko zabytków architektury ale również, w powiązaniu z nimi, zieleni komponowanej w formie parków, ogrodów, alei, szpalerów itp.

W strefach ochrony konserwatorskiej i na obszarach prawnie chronionych wymaga się:

- przestrzegania i realizacji zasad wyznaczonych przez regulacje prawne w zakresie ochrony zabytków i dóbr kultury dotyczących obiektów i obszarów chronionych prawem znajdujących się na terenie Gminy,
- przestrzegania zasad wyznaczonych przez przepisy dotyczące obszarów obserwacji archeologicznej znajdujących się na terenie Gminy.

Dla obiektów figurujących w ewidencji i wykazie zabytków, a znajdujących się w strefach ochrony konserwatorskiej dodatkowo obowiązują ustalenia sformowane dla poszczególnych stref, natomiast prace remontowe, modernizacyjne, związane z rozbudową i przebudową obiektów oraz prace rozbiórkowe przy zabytkach znajdujących się poza strefami i uwzględnionych w ewidencji i wykazie należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przy planowaniu obszarów pod nową zabudowę, szczególnie zwartych, większych kompleksów mieszkalnych, usługowych, przemysłowych postuluje się opracowanie jednolitej koncepcji przestrzennej (w tym ustalenia położenia budynków względem dróg i obowiązującą bądź nieprzekraczalną linią zabudowy), uwzględniającą gabaryty budynków i sposób kształtowania dachu (planując jednakowy przedział nachylenia połaci dachowych).

Na obszarze gminy występują strefy ochrony konserwatorskiej, obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych, zabytki wpisane do ewidencji i wykazu zabytków nieruchomych oraz stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru i ewidencji.

Granice stref ochrony konserwatorskiej określone na rysunku, mogą ulec doprecyzowaniu na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Szczegółowy przebieg granic zostanie wyznaczony na mapie w skali przewidzianej dla miejscowych planów, a ustalony na podstawie aktualnego stanu zachowania zabytku i w sposób jednoznaczny dla realizatorów planu (granice stref powinny zostać wówczas wytyczone w m.in. w oparciu o czytelne elementy zagospodarowania terenu). Ponadto przebieg stref dotyczących ochrony relikwów archeologicznych ulegnie zmianie z uwagi na nowe odkrycia oraz dokonywaną weryfikację zabytków archeologicznych.

Zasięg granic obszarów zabytkowych parków, może ulec korekcie na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Nową zabudowę należy nawiązywać do historycznego sposobu zagospodarowania działek: W obszarach stref ochrony konserwatorskiej „B”, drugą linię zabudowy dopuszcza się na drugim końcu działek siedliskowych (posesji), przy drogach gospodarczych; możliwość tworzenia w ten sposób drugiej linii zabudowy, wobec konkretnych terenów, zostanie określona na etapie opracowania miejscowych planów lub ich zmian.

Ustala się ochronę historycznych dominant architektonicznych i zakaz lokalizacji obiektów, które naruszyłyby ich rolę w krajobrazie kulturowym danej miejscowości.



#### **4.1. Ochrona konserwatorska obiektów wpisanych do rejestru zabytków**

Obiekty na terenie gminy Ziębice wpisane do rejestru zabytków, objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z treści odpowiednich aktów prawnych, w tym przede wszystkim objęte są rygorami ochrony konserwatorskiej wynikającymi z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446). Odnośnie obiektów zabytkowych obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej. Należy dążyć do pełnej rewaloryzacji zabytków. Rygory te obowiązują niezależnie od położenia budowli czy innego wpisanego do rejestru zabytków obiektu w poszczególnych strefach ochrony konserwatorskiej.

W przypadku rewaloryzacji parków wpisanych do rejestru i wykazu zabytków, ich rewaloryzacja (odtworzenia dróg i ścieżek, nowe nasadzenia, element małej architektury) powinno odbywać się na podstawie projektu rewaloryzacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wykaz obiektów wpisanych do rejestru oraz wykazu zabytków znajduje się w części Studium dotyczącej Uwarunkowań, w rozdziale dotyczącym stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

#### **4.2. Ochrona konserwatorska obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków i wykazu zabytków**

Ochroną konserwatorską objęte zostały obszary, zespoły i obiekty o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych, ujęte w wykazie zabytków. Zasób wojewódzkiej ewidencji i wykazu zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany. Zmiany te nie spowodują zmian ustaleń studium.

Wojewódzka ewidencja zabytków architektury i budownictwa oraz wykaz zabytków obejmuje różne obiekty nieruchome powstałe przed 1945 r., w których późniejsza działalność nie zatarła cech świadczących o ich historycznym rodowodzie, stanowiące charakterystyczne przykłady działalności budowlanej dawnych epok lub posiadające znaczące w skali lokalnej walory artystyczno-architektoniczne.

Do wykazu zabytków włączane są:

- pojedyncze budynki lub ich zespoły,
- historyczne zagospodarowanie terenu (np. zieleń zakomponowana, nasadzenia przydrożne, parki wiejskie),
- obiekty małej architektury;
- urządzenia techniki, trwale posadowione na danym miejscu.

Budowle należące do wojewódzkiej ewidencji zabytków i wykazu zabytków odznaczają się przynajmniej jedną z poniższych cech:

- posiadają bryłę oraz detal architektoniczny; charakterystyczne dla pewnego stylu lub lokalnego środowiska kulturowego,
- pełnią istotną rolę w historycznym układzie przestrzennym miejscowości (wyznaczają linię zabudowy, stanowią zamknięcie wnętrza urbanistycznego lub znaczący akcent architektoniczny, organizują przestrzennie narożnik itp.),
- należą do najstarszych obiektów na danym terenie.

**Należy uwzględnić ochronę obiektów budowlanych ujętych w ewidencji zabytków,**

---

**dla których obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:**

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

Wykaz obiektów zabytkowych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków i wykazie zabytków podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.

Wykaz obiektów wpisanych do rejestru i wykazu zabytków znajduje się w części Studium dotyczącej Uwarunkowań, w rozdziale dotyczącym stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

#### **4.3. Ochrona konserwatorska stanowisk archeologicznych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków i wykazu zabytków**

Ochronie podlegają wszystkie stanowiska archeologiczne tzn. wpisane do rejestru jako dobra kultury i wpisane do ewidencji. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w przepisach ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446). Liczba stanowisk archeologicznych, w miarę postępu badań i w miarę dokonywania nowych odkryć, wskutek działań inwestycyjnych w obszarze gminy Ziębice może ulec zwiększeniu.

W odniesieniu do stanowisk archeologicznych obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- w obrębie znajdujących się na terenie objętym opracowaniem studium chronionych stanowisk archeologicznych zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia obszary stanowisk archeologicznych.

Dla stanowisk o własnej formie terenowej (grodziska, kurhany, forty itp.) oraz dla oznaczonego na rysunku studium (załącznik nr 5) fortu ziemnego ustanawia się **obszary ochrony archeologicznej**, dla których obowiązują następujące zasady:

- zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej, która mogłaby naruszyć ich specyficzną formę
- wprowadza się priorytet wymogów konserwatorskich oraz zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu - dopuszcza się jedynie prowadzenie badań naukowych, prac

porządkowych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem.

### **Obszar obserwacji archeologicznej dla średniowiecznych wsi w granicach nowożytnego siedliska**

Na terenie objętym sporządzaniem studium, z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych), wprowadza się obszar obserwacji archeologicznej dla średniowiecznych wsi w granicach nowożytnego siedliska. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wprowadza się obszary obserwacji archeologicznej, jak na rysunkach Studium:

- terenu źródelka Cyryla i terenu płuczek kopalnianych na wzgórzu za źródłem
- miejscowości o genezie średniowiecznej w granicach układu wpisanego do rejestru zabytków (wraz z obszarem historycznych przedmieść i ochrony archeologicznej przebiegu starych szlaków handlowych oraz budowli średniowiecznych - mury miejskie i obszar fosy)

Dla powyższych obszarów obowiązują następujące ustalenia:

- a) zakazuje się działalności inwestycyjnej, która mogłaby naruszyć specyficzną formę obiektów,
- b) dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem;
- c) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **4.4. Strefy ochrony konserwatorskiej**

Na obszarze gminy wprowadza się następujące strefy ochrony konserwatorskiej, które obejmują obszary o rodowodzie historycznym z nagromadzeniem zabytków :

##### **Strefa „A” ściślejszej ochrony konserwatorskiej obejmująca:**

- a) układ urbanistyczny miasta Ziębice wpisany do rejestru zabytków pod numerem 418 decyzją z dnia 12.02.1957 r.
- b) układ urbanistyczny enklawy XIX-wiecznej i XX -wiecznej zabudowy usytuowanej wydłuż ulicy Przemysłowej (wraz z zakładami przemysłowymi - fabryki ceramicznej i cukrowni)
- c) układ urbanistyczny enklawy XIX-wiecznej i XX -wiecznej zabudowy usytuowanej wzdłuż ulic Kolejowej, Gazowej i Chrobrego wraz z zakładami przemysłowymi
- d) układ urbanistyczny historycznego przedmieścia, enklawy XIX-wiecznej i XX –wiecznej zabudowy usytuowanej wzdłuż ulicy Wojska Polskiego i jej kontynuacji wraz z rzeźnią
- e) układ urbanistyczny enklawy zabudowy otoczonej ulicami Wałową, Gliwicką, Parkową i Górną
- f) historyczny układ przestrzenny Henrykowa obejmujący zespół pocysterski i osadę
- g) park przyklasztorny w Henrykowie

- h) zespoły kościelne i cmentarze (kościół wraz z cmentarzami przykościelnymi, ogrodzeniami i zabytkowymi elementami małej architektury),
- i) ujęte w rejestrze zabytków zespoły zamkowe, pałace, zespoły pałacowo-folwarczne, dworsko-folwarczne, folwarczne, wraz z parkami i założeniami ogrodowymi.

W strefie „A” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

dla układów urbanistycznych i historycznych układów przestrzennych:

- a) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic i miedzuchów, placów, historycznych zbiorników wodnych, przebieg: linii zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni,) oraz poszczególne istniejące elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, historyczną zabudowę i zieleni);
- b) w przypadku zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru oraz wpisanych do wykazu zabytków należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym;
- c) nową zabudowę rynku dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły i jej formy architektonicznej (podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów, opracowania elewacji, kolorystki, stolarki okien i drzwi) oraz nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej;
- d) nowopowstająca zabudowa w obszarze strefy A Starego Miasta w Ziębicach winna w miarę możliwości powtarzać przebieg pierwotnej linii zabudowy elewacji frontowej oraz winna być kształtowana w zakresie podziałów architektonicznych elewacji frontowej, to jest proporcji powierzchni murów i otworów, opracowania kolorystki, stolarki okien i drzwi w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne, albo w nawiązaniu do zachowanej historycznej zabudowy;
- e) kolorystyka obiektów istniejących winna respektować oryginalne rozwiązania kolorystyczne (np. ustalone badaniami stratygraficznymi) ponadto uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej miasta;
- f) sukcesywnie usuwać obiekty dysharmonizujące lub w porozumieniu a właścicielami budynków pozostawić je do śmierci technicznej;
- g) umieszczanie reklam lub innych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych;
- h) zakaz umieszczania elementów technicznych tj. np. rury, klimatyzatory, anteny satelitarne itp. na elewacjach budynków wyeksponowanych od strony przestrzeni publicznej,
- i) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
- j) nakazuje się kablowanie istniejących linii teletechnicznych i kablowych na etapie remontu lub przebudowy,

dla zespołów kościelnych i cmentarzy (kościół wraz z cmentarzami przykościelnymi, ogrodzeniami i zabytkowymi elementami małej architektury), niezależnie od powyższych uwarunkowań, jako nadrzędne obowiązują ustalenia:

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

dla ujętych w rejestrze zabytków zespołów zamkowych, pałacowo-folwarcznych, dworsko-folwarcznych, folwarcznych, wraz z parkami i założeniami ogrodowymi:

- a) rejestracja i modernizacja techniczna obiektów o wartościach zabytkowych jest możliwa pod warunkiem zachowania tych wartości i dostosowania funkcji do wartości obiektów
- b) lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zespołów folwarcznych i dworskich możliwa jest w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie układu zabudowy historycznej z nawiązaniem do historycznych obiektów w zakresie skali, gabarytów, bryły, rozwiązania elewacji, użytych materiałów budowlanych, kolorystyki
- c) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym)
- d) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu
- e) zakaz budowy silosów w obrębie podwórza gospodarczego, z zastrzeżeniem określonym w lit. f
- f) dopuszcza się budowę silosów na tym terenie jako wbudowane w obiekty folwarczne, w formie obudowanej, w miejscu nieistniejących obiektów historycznych
- g) zakaz urządzenia złomowisk i składowisk
- h) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół dworsko-folwarczny
- i) zakaz dalszych podziałów zespołów
- j) należy usunąć elementy wtóre, dysharmonijne, a obiekty przebudowane należy poddać rewaloryzacji z przewróceniem historycznej bryły i elewacji
- k) napowietrzne linie energetyczne winny zostać docelowo usunięte, przebudowę, rozbudowę lub budowę nowych linii projektować jako kablowe ziemne
- l) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic i miedzuchów, placów, historycznych zbiorników wodnych, przebieg linii zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni,) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleni)
- m) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z

- dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować
- n) należy dążyć do odtwarzania zniszczonych elementów historycznych zespołów ruralistycznych
  - o) należy dostosować nowa zabudowę do historycznej, kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły i jej formy architektonicznej (podziałów architektonicznych, propozycji powierzchni murów i otworów, opracowania elewacji, kolorystyki, stolarki okien i drzwi) oraz nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej
  - p) nowopowstająca zabudowa winna rygorystycznie powtarzać przebieg pierwotnej linii zabudowy oraz winna być kształtowana w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne, w nawiązaniu do zachowanej historycznej zabudowy
  - q) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną
  - r) należy dostosować współczesną funkcję do wartości zabytkowych zespołów budowlanych i jego poszczególnych obiektów, eliminując uciążliwe funkcje – dotyczy to również wartościowych kompozycji parkowych, nasadzeń przydrożnych, planowanych osadzeń cieków i zbiorników wodnych o wartościach historycznych
  - s) należy usunąć obiekty dysharmonizujące lub pozostawić je do śmierci technicznej, analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni)
  - t) należy likwidować obiekty tymczasowe
  - u) w przypadku nowych inwestycji należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu
  - v) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych

dla ujętych w rejestrze zabytków parków obowiązują dodatkowo:

- a) należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni,
- b) obszar winien zostać założeniem zielonym,
- c) obowiązuje zakaz podziału nieruchomości oraz wznoszenia nowych zabudowań,
- d) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego,
- e) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, w szczególności dla parku w Henrykowie,
- f) należy eliminować obiekty i ich elementy, które zniekształcają założenie, m. in. komórki, garaże, a także usuwać szpecące i dysharmonizujące obiekty, w tym reklamy, obiekty tymczasowe, błędne nasadzenia zieleni.

Strefa „A”, obejmująca historyczne założenia pałacowo-parkowe, opactwo w Henrykowie oraz założenia kościelne wraz z cmentarzami równoznaczna jest ze ścisłą strefą ochrony zabytków archeologicznych. W zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia jak dla stanowisk archeologicznych. Dla planowanej zabudowy uzupełniającej obowiązuje wymóg przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologiczno-architektonicznych. Ratownicze badania archeologiczne mogą określić pierwotne linie

zabudowy, historyczne podziały działek, szerokość zabudowy historycznej, która winna znaleźć odzwierciedlenie w projektowanych elewacjach budynków. Należy liczyć się także z koniecznością zachowania w nowej zabudowie czy zagospodarowaniu terenu wartościowych relikwów historycznej zabudowy (piwnic, murów) i ekspozycji w nawierzchni zarysów dawnej zabudowy, wjazdów, bram itp. Nakazuje się odtworzenie historycznej zabudowy uzupełniającej (plombowej) zgodnie z przekazami ikonograficznymi oraz wynikami badań archeologiczno-architektonicznych.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Henryków należy uwzględnić materiały graficzne określające osie widokowe.

### **Strefa „B” ochrony konserwatorskiej, obejmująca:**

obszary historycznych układów urbanistycznych i ruralistycznych, w obrębie których elementy dawnego układu przestrzennego miejscowości tzn. rozplanowanie, kształt zewnętrzny zabudowy, a także jej powiązania z zielenią i krajobrazem zachowały się w stosunkowo dobrym stanie i całość stanowi wartość kulturową w skali lokalnej.

Działalność konserwatorska w strefie „B” zmierza do zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim zabudowy, układu dróg. Zmierza również do restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów i obszarów. W strefie „B” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- a) należy dążyć do zachowania i wyeksponowania elementów historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję: wewnątrz ruralistycznych, zabudowy, zieleni, zespoły zabudowy,
- b) obiekty o wartościach zabytkowych poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
- c) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne,
- d) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i obszaru,
- e) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymagane jest uwzględnienie warunków kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, po rozbudowie budynek winien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (w przypadku obiektów objętych wojewódzką i gminną ewidencją zabytków obowiązują odrębne uwarunkowania),
- f) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy poszczególnych miejscowości,
- g) lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zespołów folwarcznych/zagród możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie czworoboku bądź układu zabudowy,

- h) dopuszcza się budowę silosów na tym terenie jako wbudowane w obiekty folwarczne, w formie obudowanej, w miejscu nieistniejących obiektów historycznych,
- i) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły,
- j) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
- k) dla budynków mieszkalnych ustala się dachy symetryczne: dwuspadowe, naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 38°; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
- l) dla budynków i obiektów gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się dachy jedno i dwuspadowe o kącie nachylenia powyżej 25°; dla wiat na maszyny rolnicze dwu i jednospadowe, o kącie nachylenia powyżej 10° oraz płaskie do 10°;
- m) dla budynków o spadkach powyżej 25° należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym, matowym lub blacha dachówkopodobna w kolorze ceglastym, matowym); w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
- n) dla zespołów ruralistycznych w zakresie kolorystyki należy uwzględniać walory estetyczne otoczenia a także rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi;
- o) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w danej miejscowości budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych
- p) zakaz stosowania tworzyw sztucznych typu siding jako materiały okładzinowe,
- q) zaleca się aby obiekty dysharmonizujące w zespołach ruralistycznych w porozumieniu z właścicielami pozostawiać do śmierci technicznej,
- r) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
- s) forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń,
- t) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione,
- u) dopuszcza się umiejscowienie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych,
- v) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
- w) istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować ziemnymi,

Przy opracowaniu zasad kształtowania przyszłej zabudowy należy uwzględnić historyczny charakter zabudowy miejscowości i jej rozplanowania: np. mieszkaniowy, zagrodowy itp.

#### **4.5. Dobra kultury współczesnej**

Na terenie gminy nie wskazano dóbr kultury współczesnej, jednak na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego postuluje się ustanowienie formy ochrony dla pomnika Orła Białego wraz z terenem na wzgórzu parkowym im. Stanisława Firleja, gdzie złożone zostały urny z ziemią z pól bitewnych II wojny światowej, między innymi z Westerplatte, Warszawy, Kutna, Siekierok, Kołobrzegu czy Berlina, oraz z ziemią z



miejsce kaźni i męczeństwa z: Bydgoszczy, Wawra. Oświęcimia. Majdanka. Pawiaka. Lamssdorfu. Stutthoffu. Gross-Rosen. Bełżca, Żagania. Lublina i Katynia.

## 5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

### 5.1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji

#### **Komunikacja drogowa**

Podstawowy układ drogowy gminy Ziębice tworzą dwie drogi wojewódzkie o numerach 385 oraz 395. W studium wskazano również *rezervę terenową pod komunikację do pozostawienia w obecnym zainwestowaniu* (z uwzględnieniem wariantowania: *wariant I* oraz *wariant II* – oznaczone na rysunkach Studium), które w przyszłości stanowią mają obwodnicę, będącą obejściem drogowym historycznych części zabudowań wiejskich, wiejsko-miejskich oraz miasta Ziębice (zadanie to obecnie nie jest ujęte w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego – ujęcie w PZPWD może nastąpić na wniosek Burmistrza Ziębic).

#### **Komunikacja drogowa o znaczeniu ponadlokalnym:**

Ponadto w zakresie komunikacji drogowej przewiduje się:

- przebudowa drogi wojewódzkiej nr 385 w km 51+500 – 52+440 (940 mb) – odcinek Służejów – Ziębice
- przebudowa mostu w ciągu DW 385 w km 53+740 w miejscowości Ziębice wraz z opracowaniem dokumentacji projektowej
- remont drogi wojewódzkiej nr 395 na odcinku Ziębice – Paczków w km 65+500 – 66+460
- remont drogi wojewódzkiej nr 395 na odcinku Wadochowice - Henryków w km 49+830 – 51+050, długość 1,220 km
- remont drogi wojewódzkiej nr 395 na odcinku Kazanów – Wadochowice w km 47+300 -48+950 (1650 mb)
- przebudowa drogi wojewódzkiej nr 395 w m. Henryków – etapami odc. w km 51+645 – 52+460
- realizację dróg ponadlokalnych i lokalnych łączących miejscowości gminy Ziębice (zgodnie z załącznikiem graficznym)

#### **Komunikacja drogowa o znaczeniu lokalnym:**

- sukcesywną rozbudowę sieci dróg poprzez realizację innych dróg klas dojazdowych, lokalnych i zbiorczych oraz modernizację istniejącej sieci dróg, w tym utwardzanie jezdni na odcinkach obecnie nieutwardzonych, zmianę nawierzchni, poszerzenie jezdni
- dążenie do realizacji jedno- lub obustronnie chodników wzdłuż jezdni dróg na terenach zainwestowanych
- możliwość zmiany klas istniejących dróg.

Tereny przeznaczone pod zabudowę należy skomunikować poprzez realizację systemu dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych. W przypadku nowoprojektowanych działek dążyć należy do ograniczenia liczby włączeń do dróg klasy zbiorczej i dróg wyższych klas.

Postuluje się, aby przy projektowaniu nowych dróg obsługujących tereny zabudowane uwzględniać możliwość wykorzystania istniejących przebiegów dróg rolnych.

Układ planowanych na terenie gminy Ziębice dróg ponadlokalnych oraz ważniejszych dróg lokalnych, przedstawiony został na rysunkach „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” i podlegał będzie uszczegółowieniu i uzupełnieniu o drogi lokalne na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dla rezerwy terenowej pod komunikację do pozostawienia w obecnym zainwestowaniu (z uwzględnieniem wariantowania – wariant I oraz wariant II) obowiązuje zakaz realizacji budynków. Dla rezerwy terenowej pod komunikację (obwodnica Paczkowa) do pozostawienia w obecnym zainwestowaniu obowiązuje zakaz realizacji budynków.

- **Parametry i wskaźniki kierunków rozwoju systemów komunikacji drogowej**

#### **Drogi i ulice klasy głównej istniejące i projektowane – G**

Przeznaczenie terenu jako istniejące i projektowane drogi i ulice klasy głównej. W przypadku realizacji dróg klasy głównej stanowiących obwodnicę Ziębic i innych miejscowości dopuszcza się obniżenie klasy technicznej istniejących dróg i ulic klasy głównej. Na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się korektę przebiegu wyznaczonych na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego dróg i ulic w zgodzie z warunkami technicznymi oraz własnością nieruchomości. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się w liniach rozgraniczających realizację urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak: linie elektroenergetyczne, wodociągi, kolektory kanalizacji sanitarnych, gazociągi, linie teletechniczne zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaleca się wydzielanie dróg rowerowych.

#### **Drogi i ulice klasy zbiorczej istniejące i projektowane – Z**

Przeznaczenie terenu jako istniejące i projektowane drogi i ulice klasy zbiorczej. Na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się obniżenie klasy technicznej do klasy drogi lokalnej oraz korektę przebiegu wyznaczonych na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego dróg i ulic w zgodzie z warunkami technicznymi oraz własnością nieruchomości. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się w liniach rozgraniczających realizację urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak: linie elektroenergetyczne, wodociągi, kolektory kanalizacji sanitarnych, gazociągi, linie teletechniczne zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaleca się wydzielanie dróg rowerowych.

#### **Drogi i ulice klasy lokalnej istniejące i projektowane – L**

Przeznaczenie terenu jako istniejące i projektowane drogi i ulice klasy lokalnej. Na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się obniżenie klasy technicznej do klasy drogi dojazdowej oraz korektę przebiegu wyznaczonych na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego dróg i ulic w zgodzie z warunkami technicznymi oraz własnością nieruchomości. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się w liniach rozgraniczających realizację urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak: linie elektroenergetyczne, wodociągi, kolektory kanalizacji sanitarnych, gazociągi, linie teletechniczne zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaleca się wydzielanie dróg rowerowych.

### **Miejsca postojowe oraz ich usytuowanie**

Przewiduje się wyposażenie terenów przewidzianych pod zainwestowanie w tereny parkingowe. Postuluje się wprowadzenie współczynników odnoszących się do minimalnej liczby miejsc parkingowych na terenach noworealizowanej zabudowy:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny w przypadku zabudowy realizowanej w granicach miasta Ziębice oraz 2 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny w przypadku zabudowy realizowanej na pozostałym obszarze gminy Ziębice
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
  - w ramach terenów śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MUśr) – 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny
  - w ramach terenów staromiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MUst) w przedziale od 0 do 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny
  - dla pozostałych terenów 1,2 miejsc parkingowych na jeden lokal mieszkalny
- dla terenów zabudowy zagrodowej - 2 miejsca parkingowe na budynek mieszkalny;
- dla terenów zabudowy usługowej
  - w ramach terenów staromiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MUst) w przedziale od 0 do 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług
  - dla pozostałych terenów 1 miejsc parkingowe na miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług
- dla terenów zabudowy produkcyjnej składów i magazynów - 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych w przypadku zabudowy produkcyjnej i 1 miejsce parkingowe na 1 zatrudnionego w przypadku składów i magazynów.

Ponadto przewiduje się możliwość realizacji zespołów parkingów przy obiektach użyteczności publicznej oraz wzdłuż dróg. Parkowanie na ulicach dopuszczalne zgodnie z przepisami odrębnymi. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w zależności od potrzeb, wyznaczać strefy parkowania samochodów ciężarowych i autobusów.

Liczba miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

### **Komunikacja kolejowa**

Przez część gminy przebiega linia I-rzędu, dwutorowa, zelektryfikowana na trasie Wrocław – Strzelin – Ziębice – Kamieniec Ząbkowicki – Kłodzko o numerze 276 (C-59/2). W Pomianowie Dolnym swój przebieg ma także linia kolejowa nr 137, na trasie Legnica – Katowice. Występuje również nieczynna linia kolejowa nr 335, która niegdyś łączyła ze sobą stację kolejową w Henrykowie oraz stację w Ciepłowodach.

Zakłada się modernizację stacji i przystanków linii kolejowej nr 276 relacji Wrocław – Strzelin – Kłodzko - Międzyzlesie (linia o znaczeniu państwowym : dwutorowa, zelektryfikowana).

Dopuszcza się odbudowę i wykorzystanie istniejących linii kolejowych i wykorzystanie ich do celów turystycznych, przemysłowych i innych. Zakłada się możliwość modernizacji istniejących linii kolejowej, a w jej ramach przewiduje się:

- korektę geometrii łuku torów;
- przebudowę urządzeń odwodnienia torowiska;
- poszerzenia terenu kolejowego;
- wykupienie części przyległych do terenu kolejowego działek;
- przesunięcie osi istniejących torów;
- przeprowadzenie kompleksowej naprawy i remontu istniejących przejazdów;
- likwidację, remont, modernizacji, budowę nowych dróg, skrzyżowań dwupoziomowych oraz przejść tunelowych pieszo-rowerowych pod linią kolejową;
- budowę wiaduktów drogowych;
- likwidacja istniejących przejazdów kolejowych;
- budowa linii potrzeb nietrakcyjnych napowietrzno-kablowej 20kV wzdłuż linii kolejowej;
- budowa linii teletechnicznych (światłowodów) wzdłuż linii kolejowej.

### **Komunikacja rowerowa**

Proponuje się rozwój komunikacji rowerowej poprzez wyznaczenie nowych, atrakcyjnych szlaków rowerowych, w powiązaniu z wewnętrznym i zewnętrznym układem. Ścieżki należy realizować wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, oznakowaniem oraz możliwym tymczasowym zagospodarowaniem usługowym (gastronomia i handel). Rozwój ruchu rowerowego możliwy jest również w oparciu o modernizację istniejących pasów drogowych, zaleca się wydzielanie osobnego pasa dla rowerzystów.

### **5.2. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej**

Dążyć należy do realizacji sieci infrastruktury technicznej w granicach dróg publicznych i terenów infrastruktury technicznej. Dopuszczalna jest realizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu (w tym na terenach rolnych z zakazem zabudowy).

Przy obiektach oraz terenach objętych w niniejszym studium ochroną konserwatorską obowiązują ograniczenia wynikające z treści odpowiednich aktów prawnych, a także ustaleń podanych w punkcie określającym obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

### **Zaopatrzenie w wodę**

W kierunkach rozwoju gminy Ziębice należy przyjąć pełne zwodociągowanie wszystkich miejscowości poprzez budowę i rozbudowę, ujęć, stacji uzdatniania wody i sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody o wydajności nie przekraczającej 5 m<sup>3</sup> na dobę.

### **Odprowadzanie ścieków**

Na terenie gminy funkcjonują dwie oczyszczalnie ścieków, jedna w Ziębicach oraz druga w Henrykowie. Oczyszczalnia w Henrykowie obsługuje następujące miejscowości: Brukalice, Henryków, Nowy Dwór, Raczyce, Wadochowice oraz Witostowice. Oczyszczalnia ścieków w Ziębicach w istotny sposób przyczyniła się do poprawy środowiska, a w szczególności jakości wód w rzece Oławie.

W studium przewiduje się skanalizowanie wszystkich miejscowości gminy siecią kanalizacyjną w systemie grawitacyjno-tłocznym. Do czasu skanalizowania wszystkich miejscowości dopuszcza się realizację indywidualnych, przydomowych oczyszczalni ścieków. W gminie zlokalizowane są dwie mechaniczno-biologiczne oczyszczalnie ścieków komunalnych, przy czym jedna z nich – na granicy Brukalic oraz Henrykowa, wskazana jest do modernizacji. W zakresie wód opadowych należy dążyć do maksymalizacji spływu powierzchniowego poprzez powierzchnie biologicznie czynne lub z terenów potencjalnie zanieczyszczonych poprzez kanalizację deszczową.

### **Zaopatrzenie w gaz**

Przez teren gminy przechodzi gazociąg, z którego korzystają jedynie mieszkańcy miasta Ziębice, teren wiejski nie jest podłączony do sieci gazowej. Budowa dystrybucyjnej sieci gazowej związanej z przyłączeniem odbiorców, może nastąpić na podstawie ustawy Prawo energetyczne oraz rozporządzeń wykonawczych dla tej ustawy.

Gazyfikacja przyczyniłaby się do wzrostu zainteresowania gminą inwestorów z zewnątrz. Postuluje się podjęcie działań mających na celu podłączenie terenów aktywności gospodarczej do sieci gazowej.

Do czasu zapewnienia możliwości korzystania z lokalnej sieci gazowej dopuszcza się realizację indywidualnych (przydomowych) oraz grupowych zbiorników i instalacji na gaz płynny.

Dla oznaczonego na rysunkach kierunków studium przebiegu *sieci gazowej podwyższonego średniego ciśnienia ze strefą ochronną*, obowiązuje strefa kontrolowana gazociągu układanego w ziemi o ciśnieniu gazu powyżej 0,4 MPa do 10 MPa, na zasadach określonych w przepisach odrębnych. W sytuacji zmiany przebiegu, modernizacji lub rozbudowy sieci gazowej należy uwzględnić zmianę szerokości stref kontrolowanych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Zastosowana na rysunkach kierunków studium strefa ochronna przedmiotowego gazociągu ma charakter orientacyjny i stanowi maksymalną szerokość strefy kontrolowanej wynikającej z przepisów odrębnych dla wszystkich występujących rodzajów obiektów terenowych.

Na etapie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy przewidzieć możliwość rozbudowy sieci gazowych oraz miejsca umożliwiające lokalizację przedmiotowej sieci, np. w pasach zieleni, chodnikach lub drogach.

### **Zaopatrzenie w energię elektryczną**

W miarę zwiększania się potrzeb przewiduje się rozbudowę i modernizację linii energetycznych i stacji transformatorowych. Dopuszcza w uzasadnionych przypadkach budowę nowych GPZ na terenach aktywności gospodarczej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dopuszcza się również realizację elektrowni wodnych oraz urządzeń służących pozyskiwaniu energii elektrycznej z innych alternatywnych źródeł. Szczegółowa lokalizacja elektrowni wodnych winna być uzgodniona z Dyrektorem RZGW.

Dla terenu wzdłuż istniejącej linii 220 kV i 110 kV oraz istniejących napowietrznych linii 20kV wyznaczono kontrolowany pas techniczny, dla którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu. Szerokość pasa terenu oraz zakres obowiązujących ograniczeń należy każdorazowo określić indywidualnie dla poszczególnych obiektów w oparciu o przepisy szczególne. Postuluje się przyjęcie terenu pasa objętego zakazem zabudowy kubaturowej w odległość 20 m po obu stronach linii, licząc w poziomie od osi linii tzn. zachować pas technologiczny szerokości 40 m w przypadku linii wysokiego napięcia 110 kV oraz 11 m po obu stronach linii, licząc w poziomie od osi linii tzn. zachować pas technologiczny o szerokości 22 m w przypadku linii średniego napięcia 20 kV. Dla linii 220 kV postuluje się przyjęcie terenu pasa objętego zakazem zabudowy kubaturowej w odległości 30 m po obu stronach linii, licząc w poziomie od osi linii, tzn. zachować pas technologiczny szerokości 60 m. W granicach ww. pasów technicznych postuluje się;

- zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
- zakaz wprowadzania nasadzeń drzew, krzewów i innej zieleni, których wysokość może przekroczyć 3m.

W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zakazów lub ograniczenie szerokości pasów technicznych, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

Nowe i modernizowane linie elektroenergetyczne należy prowadzić jako napowietrzne lub kablowe, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz warunkami wynikającymi z innymi ustaleniami studium. Zaleca się realizację podziemnych linii kablowych oraz modernizację istniejących linii napowietrznych na kablowe. W przypadku wystąpienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącą siecią elektroenergetyczną, dopuszcza się możliwość jej przebudowy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

### **Zaopatrzenie w ciepło**

Należy dążyć do stopniowej eliminacji indywidualnych systemów ogrzewania na paliwo stałe na rzecz systemów korzystających z paliw płynnych: oleju opałowego, gazu propan-butan, ewentualnie koksu lub niskosiarkowy lub niskopyłowy węgiel z dodatkami brykietu drzewnego. Nowe inwestycje powinny być wyposażone w instalacje spełniające normy zawarte w przepisach o ochronie środowiska. Preferuje się stosowanie odnawialnych i niekonwencjonalnych źródeł energii, wód geotermalnych, kolektorów słonecznych, spalania biogazu i biomasy.

Modernizacja istniejących kotłowni lokalnych poprzez zmianę czynnika grzewczego na olej opałowy, gaz lub instalowanie urządzeń odpylających.

### **Gospodarka odpadami**

W zakresie gospodarki odpadami nie przewiduje się realizacji nowych wysypisk śmieci. Ponadto dążyć należy do dalszej likwidacji nielegalnych wysypisk śmieci, które stanowią zagrożenie dla środowiska naturalnego oraz wpływają niekorzystnie na walory estetyczne krajobrazu gminy. Zadania związane z gospodarką odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Telekomunikacja

Większość gospodarstw na terenie gminy posiada dostęp do sieci telekomunikacyjnej. Nowe sieci telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne. W przypadku telekomunikacji bezprzewodowej, jej rozwój planuje się w oparciu o najnowsze technologie bazujące na nadajnikach o niskich mocach, które nie będą powodować zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi. Zakazuje się lokalizacji stacji bazowych na obiektach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej i obiektach rekreacyjno-wypoczynkowych. Pod warunkiem niepowodowania szkodliwego oddziaływania na zdrowie ludzi, dopuszcza się lokalizację nowych masztów telefonii komórkowej na obszarach niezabudowanych, w odległości nie mniejszej niż 500 m od terenów mieszkaniowych i poza terenami objętymi ochroną konserwatorską. Zgłoszeniu do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego podlegają przeszkody lotnicze o wysokości 100 metrów i więcej.

## 6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Za inwestycje celu publicznego uznaje się inwestycje wymienione w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774). Na terenie gminy Ziębice przewiduje się następujące obszary, gdzie rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego. Są to:

- Tereny dróg publicznych o znaczeniu lokalnym - drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe.  
*Tereny przewidziane są do realizacji jezdni, chodników, placów, ścieżek rowerowych oraz realizacji obiektów i prowadzenia sieci infrastruktury technicznej*
- Tereny usług publicznych oraz obiekty użyteczności publicznej  
*Tereny usług oświaty, zdrowia i inne, zgodne z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774).*
- Tereny urządzeń służących zaopatrzeniu ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania, energię elektryczną oraz odprowadzaniu i utylizacji odpadów  
*Tereny obiektów i sieci infrastruktury technicznej - wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazownictwa, telekomunikacji, składowania odpadów*
- Tereny cmentarzy
- Tereny związane z ochroną przeciwpowodziową  
*Wały przeciwpowodziowe, wodne zbiorniki retencyjne*

Lokalizacje inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym dopuszcza się na obszarze całej gminy, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto na rysunkach Studium jednoznacznie wskazano teren obiektów użyteczności publicznej (oznaczony symbolem Up) oraz projektowany zbiornik wodny z zagospodarowaniem towarzyszącym stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

## **7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych opisane zostały w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego przyjęty uchwałą nr XLVIII/1622/2014 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 marca 2014 r. i opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 22 maja 2014 r. poz. 2448. Na terenie gminy Ziębice ujęte są zadania:

- o znaczeniu krajowym:
  - „Zagospodarowanie południowo-zachodniego Szlaku Cystersów” – Lista projektów indywidualnych dla Programu Operacyjnego Innowacyjna Gospodarka na lata 2007-2013,
  - „Modernizacja linii CE59 na odcinkach Wrocław – Zielona Góra – Szczecin, Kędzierzyn Koźle – Chałupki oraz Wrocław – Międzyzlesie” – Zestawienie inwestycji zawartych w Master Planie dla Transportu Kolejowego w Polsce do 2030 roku,
- o znaczeniu wojewódzkim:
  - „Południowo-zachodni Szlak Cysterski” – Wykaz zadań przewidzianych do finansowania w ramach limitów zobowiązań określonych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Województwa Dolnośląskiego (zadanie zrealizowane),
  - „Likwidacja obszarów wykluczenia informacyjnego i budowa Dolnośląskiej Sieci Szkieletowej” – Wykaz zadań przewidzianych do finansowania w ramach limitów zobowiązań określonych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Samorządu Województwa Dolnośląskiego (zadanie zrealizowane).

Ponadto w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, Perspektywa 2020, zostało ujęte postulowane zadanie: przebudowa drogi wojewódzkiej nr 395 w Henrykowie, która nie została ujęta w wykazie zadań przewidzianych do finansowania w Wieloletniej Prognozie Finansowej Województwa Dolnośląskiego.

W przypadku zmiany Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego i wskazanych tam zadań, w opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić te zmiany.

## **8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej**

W Studium nie wyznacza się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. Eksploatacja wykrytych złóż może wymagać sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



W Studium nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. Niemniej jednak dopuszcza się scalanie i wymianę gruntów rolnych i leśnych dla całego terenu gminy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W Studium wyznacza się obszary przestrzeni publicznych oraz służących organizacji imprez masowych dla boisk sportowych oraz obszar przestrzeni publicznej dla centrum miasta Ziębic obejmującego zasięgiem rynek. Przestrzeniami publicznymi są tereny komunikacji publicznej, placów, skwerów, parków publicznych, terenów usług publicznych. Postuluje się organizację i uporządkowanie przestrzeni publicznych w poszczególnych wsiach.

## **9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne**

Gmina posiada niski wskaźnik pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice oraz Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Ziębice, Gmina zamierza sporządzić plany miejscowe pokrywające cały obszar gminy. Harmonogram prac planistycznych zawiera powyższe opracowanie. Sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagać będą tereny aktywności gospodarczej z dominującą funkcji usługowej i produkcyjnej oraz w zakresie nieobjętym obowiązującymi planami tereny dominującej zabudowy mieszkaniowo-usługowej o charakterze miejskim. Zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wymagać będą tereny rolne i leśne przewidziane w sporządzanych planach miejscowych pod funkcje pozarolnicze i pozaleśne z uwzględnieniem zapisów art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 909).

## **10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

Zakłada się dalszy rozwój rolnictwa na całym obszarze przestrzeni rolniczej gminy. Należy kontynuować proces restrukturyzacji rolnictwa, zarówno związane bezpośrednio z produkcją rolniczą jak i przetwórstwem rolniczym. Następować będzie powolne wycofywanie się działalności rolniczej z pasma przewidzianego pod zabudowę mieszkaniowo - usługową i usługowo – produkcyjną.

W odniesieniu do przestrzeni rolniczej gminy zakłada się utrzymanie dominującej funkcji produkcji rolnej na terenie większości miejscowości gminy. Lokalizację nowej zabudowy o charakterze rolniczym na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej dopuszcza się pod warunkiem posiadania terenu powierzchni minimum średniego gospodarstwa rolnego w gminie oraz zapewnienia niezbędnej infrastruktury technicznej, a także zapewnienia dostępu do drogi publicznej. Na wyznaczonych w studium terenach rolniczych dopuszcza się realizację obiektów produkcji energetyki – farm fotowoltaicznych.

Dopuszcza się również eksploatację złóż mineralnych po uprzednim wyznaczeniu terenu i obszaru górniczego.

Dopuszczalne są również wszystkie inwestycje mające na celu utrzymanie dobrego stanu technicznego i modernizację istniejących siedlisk rolniczych i obiektów mieszkalnych oraz zmniejszenie ich oddziaływania na środowisko naturalne. Przewiduje się koncentrację zabudowy obsługującej rolnictwo w strefie dominującej funkcji mieszkaniowej. Zakłada się rozwój działalności towarzyszących rolnictwu (w tym również agroturystyki- szczególnie w południowej części gminy). Dopuszcza się hodowlę ryb w istniejących i noworealizowanych zbiornikach wodnych oraz wykorzystanie tych zbiorników w celach rekreacyjnych.

Istniejące obiekty o charakterze nierolniczym o szczególnie niekorzystnym oddziaływaniu na środowisko należy docelowo likwidować, a tereny zdegradowane rekultywować.

Na terenach, które obecnie są wykorzystywane rolniczo, o udokumentowanych złóżach, dopuszcza się podjęcie ich eksploatacji.

W odniesieniu do przestrzeni leśnej istniejąca funkcja lasów zostanie utrzymana. Z uwagi na walory rekreacyjne lasów dopuszcza się ich rekreacyjne wykorzystanie poprzez urządzenie i rozbudowę szlaków turystycznych, ścieżek rowerowych i miejsc wypoczynku. Dopuszcza się zalesienia w obrębie terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej. W celu zwiększenia lesistości gminy, grunty o niskich klasach bonitacyjnych (V i VI) należy przeznaczyć pod zalesienie. Dodatkowo pod zalesienie przeznaczone powinny być tereny stoków o średnich spadkach powyżej 15%. Aby ograniczyć przenikanie zanieczyszczeń obszarowych pochodzących ze środków ochrony roślin i z nawozów, postuluje tworzenie pasów zieleni ochronnej wzdłuż cieków wodnych oraz zalesień śródpolnych. Należy dążyć do połączenia istniejących kompleksów zieleni oraz akcentowania spójnych granic rolno-leśnych.

## **11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych**

W związku z występowaniem bogatej sieci śródładowych wód powierzchniowych stojących oraz płynących na terenie gminy znajdują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Zgodnie z art. 9 ust. 1 pkt 6c ustawy Prawo wodne, na przedmiotowym terenie, na którym obowiązują zakazy określone w ustawie Prawo wodne są:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $Q_{1\%}$ ),
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $Q_{10\%}$ ),
- obszary, między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym (międzywał).

Ponadto występują również:

- obszary, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $Q_{0,2\%}$ )
- obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Obszary te występują na terenie gminy, wzdłuż rzek Oławy oraz Nysy Kłodzkiej, również w obrębie fragmentów terenów zurbanizowanych. W celu uniknięcia niebezpieczeństwa powodzi należy dołożyć wszelkich możliwych starań, aby utrzymać w należytym stanie wały przeciwpowodziowe oraz zwiększyć nakłady inwestycyjne na technologie prognozujące potencjalne wezbrania wód w rzekach. W obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności ustawy *Prawo wodne*.

Na terenie gminy stwierdzono występowanie osuwisk o numerach: 81436 (osuwisko zlokalizowane w Ziębicach o stopniu aktywności częściowo ciągłym i częściowo okresowym), 81437 (osuwisko zlokalizowane w Ziębicach aktywne ciągle), 81434 oraz 81435 (osuwiska zlokalizowane w Czerńczycach, aktywne okresowo). Na terenie gminy występują również tereny zagrożone ruchami masowymi. Sugeruje się przeprowadzenie szczegółowej dokumentacji osuwisk weryfikujących ich obecną aktywność. Zaleca się działania mające na celu zapobieganie gromadzeniu się wód opadowych w zagłębieniach koluwium i utrzymanie roślinności w obrębie skarp. Zakazuje się realizacji zabudowy na terenie osuwisk.

## **12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny**

Wykaz złóż na terenie gminy znajduje się w części Uwarunkowań dotyczących Występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych, udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz terenów górniczych i dotyczy on złóż na terenie Lubnowa, Dębowca oraz dwóch enklaw złóż w Ziębicach. Dominującym złożem są piaski i żwiry, na terenie Lubnowa wykryto występowanie amfibolitu.

Złoża kopalin podlegają ochronie związanej z zabezpieczeniem warunków do eksploatacji, zgodnie z przepisami odrębnymi. W związku z tym obowiązuje zakaz zabudowy na terenie udokumentowanego złoża (poza istniejącą zabudową lub ustaloną na podstawie wcześniej obowiązujących dokumentów planistycznych). Zgodnym ze studium jest wprowadzenie nowych terenów i obszarów górniczych w granicach udokumentowanych złóż, w których planuje się podjęcie eksploatacji.

## **13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.)**

Na terenie gminy nie wyznacza się obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujących na nich ograniczeń prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady ze względu na brak ich występowania.

## 14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. Dla terenów wyrobisk poeksploatacyjnych (w tym punktów małej eksploatacji) postuluje się rekultywację w kierunku tworzenia zbiorników wodnych, wykorzystania wyrobisk w celach turystyczno-rekreacyjnych/przyrodniczych lub rekultywację w kierunku leśnym.

## 15. Obszary zdegradowane

Obszary zdegradowane na terenie gminy zostaną przyjęte w związku z uchwałą w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Nie wyznacza się w Studium obszaru zdegradowanego.

## 16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Zasięg i granice terenów zamkniętych na terenie gminy Ziębice wyznaczono na podstawie Decyzji Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych. Wykaz znajduje się poniżej:

**Tabela 2 Wykaz terenów zamkniętych**

OBREB	NR DZIAŁKI	POWIERZCHNIA [ha]
Henryków	181/1	0,1203
Henryków	181/2	0,1419
Henryków	181/3	0,1491
Henryków	181/4	0,0973
Nieszków	28	0,8091
Nieszków	264	1,1342
Nieszków	265	2,6770
Lipa	144	3,9700
Lipa	145	1,9300
Niedźwiednik	368/2	5,4600
Niedźwiednik	269	1,3000
Niedźwiednik	370	3,2900
Nowy Dwór	87	0,1200
Nowy Dwór	88/1	0,1700
Nowy Dwór	88/2	0,1000
Nowy Dwór	111/2	0,1000
Nowy Dwór	111/3	0,0300
Nowy Dwór	159	0,0900
Nowy Dwór	265	6,8100
Pomianów Dolny	399	2,4900
Pomianów Dolny	400	4,4000
Pomianów Dolny	663	1,9200
Raczyce	164/1	0,0054
Raczyce	164/2	0,1655

<b>Raczyce</b>	164/3	0,5054
<b>Raczyce</b>	164/4	0,0442
<b>Raczyce</b>	164/5	0,0528
<b>Raczyce</b>	164/6	2,0445
<b>Raczyce</b>	164/7	0,1075
<b>Raczyce</b>	164/8	0,0848
<b>Raczyce</b>	164/9	0,0599
<b>Raczyce</b>	164/10	9,3000
<b>Skalice</b>	74/2	2,9000
<b>Służewów</b>	279	0,9600
<b>Służewów</b>	305	9,2200
<b>Witostowice</b>	24	5,7600
<b>Ziębice Zachód</b>	41	17,3778
<b>Ziębice Zachód</b>	594	2,0365

**Źródło:** Opracowanie własne na podstawie Decyzji Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych

### **17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie**

Na terenie gminy nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

### **18. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu**

Lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW z wyłączeniem turbin wiatrowych i biogazowni, dopuszcza się na obszarze całej gminy. Ze względu na brak negatywnego oddziaływania fotowoltaiki, o której mowa w ramach Terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej – R (podrozdział 2.18), nie wyznacza się stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

### **19. Obszary, na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>**

Na terenie gminy nie wyznacza się obszarów, na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.