

**UCHWAŁA NR XLV/286/ 2010**  
**RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH**  
**z dnia 28 czerwca 2010r**

*w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice.*

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z:

- Uchwałą Nr XXX/216/09 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 3 kwietnia 2009 r w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice wraz z późniejszą zmianą,
- Uchwałą nr XLII/274/10 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 31 marca 2010r w sprawie zmiany uchwały nr XXX/216/09 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 3 kwietnia 2010r w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice,
- Uchwałą Nr XXXIII/225/2009 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 29 maja 2009 r w sprawie przystąpienia do zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice” w granicach części terenu wsi Kalinowice Górne

**Rada Miejska w Ziębicach uchwala, co następuje:**

§ 1.

1. Zmienia się „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice” przyjętego Uchwałą Nr XXXII/231/01 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 27 kwietnia 2001 roku i zmienionego Uchwałą Nr XXVI/174/08 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 14 listopada 2008 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru projektowanych farm wiatrowych we wsiach Jasienica, Bożnowice, Kalinowice Dolne, Kalinowice Górne, Wigańcice, Dębowiec i Osina Wielka w zakresie:
  - 1) Obszaru „A”, obejmującego działki nr 425/1, 425/2, 424 oraz 442dr w obrębie Kalinowice Górne,
  - 2) Obszaru „B”, obejmującego 2 kompleksy rolniczej przestrzeni produkcyjnej w obrębie części 3-ch wsi: Rososznica, Czerńczyce i Krzelków.
2. Integralnymi częściami niniejszej Uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1, stanowiący tekst: „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice”, o którym mowa w ust. 1,
  - 2) załącznik nr 2, stanowiący rysunek: „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice”, sporządzony dla części gminy w skali 1 : 25 000 i obejmujący „Obszar A”, wymieniony w §1, ust. 1 pkt 1),
  - 3) załącznik nr 3, stanowiący rysunek: „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice”, sporządzony dla części gminy w skali 1 : 25 000 i obejmujący „Obszar B”, wymieniony w §1, ust. 1 pkt 2),
  - 4) załącznik nr 4, stanowiący rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ziębic.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**PRZEWODNICZĄCY**  
**Rady Miejskiej**  
  
*Janusz Sobol*



## Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żiębice

---

Załącznik Nr 1 do

Uchwały Nr XLV/286 /2010 Rady Miejskiej w Żiębicach z dnia 28 czerwca 2010 r.

### ZMIANY :

1. Uchwała Rady Miejskiej w Żiębicach Nr XX/115/08 z dnia 29 kwietnia 2008 r. w sprawie zmiany studium dla części miasta Żiębice.
2. Uchwała Rady Miejskiej w Żiębicach Nr XX/116/08 z dnia 29 kwietnia 2008 r. w sprawie zmiany studium dla obszaru projektowanej farmy wiatrowej we wsiach Niedźwiednik, Służejów i Biernacice.
3. Uchwała Rady Miejskiej w Żiębicach Nr XXIII/157/08 z dnia 18 lipca 2008 r. w sprawie zmiany studium dla obszaru projektowanych farm wiatrowych we wsiach Niedźwiednik, Starczówek, Głęboka, Lubnów, Krzelków i Czerńczyce.
4. Uchwała Nr XXVI / 173 / 08 Rady Miejskiej w Żiębicach z dnia 14 listopada 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żiębice”
5. Uchwała Rady Miejskiej w Żiębicach Nr XXVI/174/08 z dnia 14 listopada 2008 r. w sprawie zmiany studium dla obszaru projektowanych farm wiatrowych we wsiach Jasienia, Bożnowice, Kalinowice Dolne, Kalinowice Górne, Wigancice, Dębowiec i Osina Wielka.

### zespół autorski:

mgr inż. arch. Agnieszka Kwaśniak – projektant prowadzący

mgr Zofia Janiszewska

inż. Andrzej Trela

mgr inż. arch. Marcin Ulewicz

mgr Aleksandra Kurzyńska-Janiszewska

## SPIS TREŚCI

wstęp.....	3
UWARUNKOWANIA ROZWOJU.....	4
1. Dotychczasowe przeznaczenie i uzbrojenie terenu.....	4
2. Stan ład przestrzennego i wymogi jego ochrony.....	5
3. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.....	5
4. W zakresie pozostałych uwarunkowań wg art. 10 ust 1 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. 5	
5. Potrzeby i możliwości rozwoju – podsumowanie.....	6
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	
1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.....	7
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.....	7
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody oraz krajobrazu kulturowego.....	7
4. Obszary i zasady dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	8
5. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej.....	8
6. Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	9
7. Obszary na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.....	9
8. Obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele niewolne.....	10
9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	10
10. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.....	10
11. Obiekty lub obszar, dla których wyznacza się filar ochronny.....	10
12. Obszary pomników zglądy i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej	
10	
13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.....	10
14. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.....	10
15. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.....	10
16. Uzasadnienie i synteza ustaleń zmiany studium.....	10
<u>MAPY Z OZNACZENIEM OBSZARÓW "A" I "B"</u>	
DOKUMENTACJA FORMALNO-PRAWNA.....	

Niniejsza zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice w granicach części wsi Kalinowice Górne oraz części wsi Rososznica i Czerńczyce opracowana została na podstawie Uchwał: Nr XXXIII / 225 / 2009 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 29 maja 2009 roku i Nr XXX / 216 / 09 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 3 kwietnia 2009 roku wraz ze zmianą do niej: Nr XLII / 274 / 10 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 31 marca 2010r. oraz w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003r. roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. Nr 80, poz. 717 z 2003r z późniejszymi zmianami/, a także w zgodzie z przepisami ustaw szczególnych.

Celem poniższego opracowania jest aktualizacja, która uwzględni aktualne oczekiwania inwestycyjne poprzez rozpoznanie aktualnej sytuacji gminy, uwarunkowań zarówno przyrodniczych, kulturowych jak i ekonomicznych oraz wskaże takie kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, które pozytywnie wpiszą się w zastany ład przestrzenny bez naruszenia obowiązujących przepisów odrębnych.

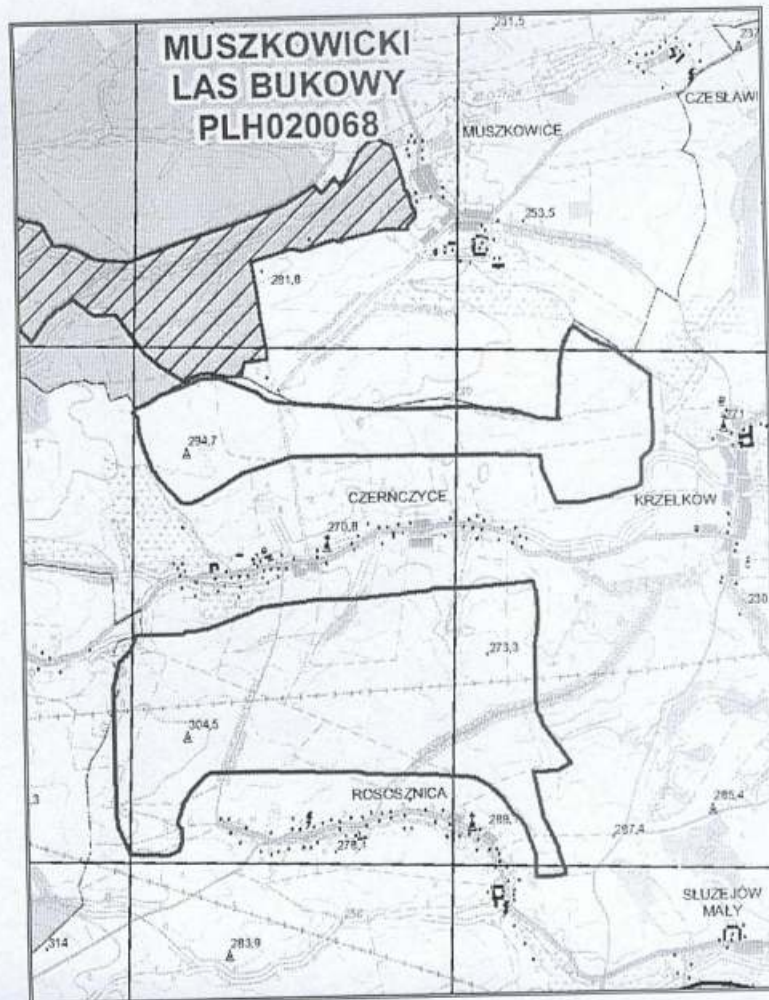
Zmiana obejmuje:

- OBSZAR A – działki nr 425/1, 425/2, 424 oraz 442dr w obrębie Kalinowice Górne, położoną w bezpośrednim sąsiedztwie granic miasta, przyległą do drogi wojewódzkiej nr 385.

- OBSZAR B – obejmuje 2 kompleksy rolniczej przestrzeni produkcyjnej w obrębie 3-ch wsi: Rososznica, Czerńczyce i Krzelków, położonych w zachodniej części gminy Ziębice, w bezpośrednim sąsiedztwie gminy Ciepłowody i gminy Ząbkowice Śląskie.



Rysunek 1. Obszar „A” objęty zmianą studium w powiązaniu z zainwestowaniem mieszkim



Rysunek 2. Obszar „B” objęty zmianą studium w powiązaniu z obszarem Natura 2000

## UWARUNKOWANIA ROZWOJU

### 1. Dotychczasowe przeznaczenie i uzbrojenie terenu

#### 1.1. Obszar A wyznaczają:

- od strony północno - zachodniej – granica administracyjna pomiędzy miastem i gminą, biegnąca drogą wojewódzką nr 385, oddzielającą od zespołu zabudowy mieszkaniowej w obrębie miejskim,
- od strony północno - wschodniej – kompleksy użytków rolnych, oddzielone ciekim wodnym,
- od strony południowo – wschodniej – kompleksy użytków rolnych,
- od strony południowo – zachodniej – działka nr 442dr, stanowiąca drogę wewnętrzną transportu rolnego i dalej granica administracyjna miasta,

Obszar dodatkowo przecinają ze wschodu na zachód napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia.

Obecnie obszar A użytkowany jest rolniczo

Opracowaniem objęte zostało ok.: 5,5 ha

Obszar A nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym.

#### 1.2. Obszar B wyznaczają:

- część północna:
  - od strony północno – zachodniej – granice administracyjne gminy,

- od pozostałych stron kompleksy rolniczej przestrzeni produkcyjnej obrębu Czerńczyce i Krzelków
- część południowa:
  - obszar objęty niniejszą zmianą obejmuje wyłącznie kompleksy rolniczej przestrzeni produkcyjnej obrębów: Czerńczyce, Rososznica i w niewielkiej części Krzelków, i przylega także do kompleksów rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Północna część Obszaru B na niewielkiej długości przylega do granicy SOOS – PLH020068 „Muszkowicki Las Bukowy”, wpisanego do Obszarów Natura 2000, jednakże położonego poza granicami opracowania zmiany studium a także granicami administracyjnymi gminy Ziębice.

## 2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Zmiana studium dla obszaru A dotyczy terenu użytkowanego dotychczas rolniczo, jednakże w bezpośrednim sąsiedztwie – po drugiej stronie drogi wojewódzkiej nr 385 wyznaczone zostały w uchwalonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Ziębice tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego. Zgodnie z obowiązującym aktualnie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta gminy Ziębice po wschodniej stronie obydwu wymienionych wyżej terenów mieszkaniowych wyznaczona została orientacyjnie trasa drogi obwodowej miasta, która oddzieli w przyszłości kompleksy rolne od terenów zainwestowania, stanowić będzie naturalną barierę rozwoju jednostki osadniczej. Zatem obszar objęty zmianą studium nie zakłóci podstawowego ukształtowanego w tej części gminy ładu przestrzennego.

Zmiana studium dla obszaru B dotyczy wyznaczenia terenów, na których dopuszczone zostaną do realizacji budowle, na których umieszczone zostaną turbiny wiatrowe. Wprawdzie brak jest na dzień dzisiejszy podobnych form zagospodarowania terenu na zachodniej części gminy Ziębice, jednakże można stwierdzić, że instalacje te nie wpłyną generalnie na ład przestrzenny, mogą jedynie wpłynąć na zmiany w istniejącym krajobrazie.

## 3. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na podstawie przepisów odrębnych na obszarze A ochronie podlegają gleby klasy III, dla których na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy uzyskać stosowne zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne, wynikające z obowiązujących aktualnie przepisów odrębnych. Brak jest innych, określonych w przepisach odrębnych i szczególnych elementów zagospodarowania terenu objętych formami ochrony.

Na obszarze B występują:

- 1) grunty chronione klas III-ich, objęte ochroną z mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- 2) stanowiska archeologiczne objęte ochroną z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

Ponadto teren przylega do Obszaru Natura 2000, podlegającego przepisom ustawy w zakresie ochronie przyrody.

## 4. W zakresie pozostałych uwarunkowań wg art. 10 ust 1 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku (wg Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przyjętym uchwałą z 2001 roku z późniejszymi zmianami) tj.:

**4.1. Stan środowiska** (opisane w części 3.- Uwarunkowania wpływające na modernizację i rozwój gminy, ust. 3.1. – Uwarunkowania środowiska przyrodniczego, str. 15 ÷ 18, w tym:

- a) Rolnicza przestrzeń produkcyjna
- b) Leśna przestrzeń produkcyjna
- c) Zasoby wodne
  - Zasoby wód powierzchniowych

- Zasoby wód podziemnych

d) Wymogi ochrony środowiska i przyrody

**4.2. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury** (opisane w części 3. – Uwarunkowania wpływające na modernizację i rozwój gminy, ust. 3.2. – Uwarunkowania środowiska kulturowego, str. 19 + 20, w tym:

- a) Wymogi ochrony krajobrazu kulturowego
- b) Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

**4.3. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona zdrowia** (opisane w ust. 3.3. – Uwarunkowania społeczno – gospodarcze, str. 23 + 24,

**4.3. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

Na terenie objętym przedmiotową zmianą – nie występują problemy wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia inne niż powszechnie występujące, wymagające rozwiązań odrębnych.

**4.4. Stan prawny gruntów**

Na terenie objętym zmianą studium dominuje własność prywatna, na obszarze B ponadto występują drogi transportu rolnego należące do gminy,

**4.5. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, terenów górniczych oraz zasobów wód podziemnych a także obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**

Na terenie objętym zmianą studium nie odnotowano występowania złóż surowców naturalnych oraz zasobów wód podziemnych, nie zdefiniowano także obszarów i terenów górniczych ani też obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,

**4.6. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** (pozycja opisana w ust. 3.2. p-ty od 9) + 12) str. 20 i 21 - opracowania z roku 2001)

4.6.1. Elektroenergetyczna sieć przesyłowa.

Obecnie na terenach gminy, objętych niniejszą zmianą studium, znajduje się fragment elektroenergetycznej linii o napięciu 220 kV relacji Ząbkowice – Groszowice, wzdłuż której należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w obydwu kierunkach), dla którego obowiązują ograniczenia zagospodarowania i użytkowania terenu. Linia ta w aktualnym planie inwestycyjnym, jak i kierunkach rozwoju sieci przesyłowej krajowego systemu elektroenergetycznego jest przewidziana do przebudowy na linię 400 kV relacji Ząbkowice – Dobrzeń.

Dodatkowo też na tych terenach znajduje się trasa przewidzianej do budowy nowej linii EE o napięciu 400 kV relacji Dobrzeń – Świebodzice. Wzdłuż osi tej planowanej linii należy przestrzegać ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu o szerokości 70 metrów (po 35m od osi linii w obydwu kierunkach).

**4.7. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych nie występują na obszarze objętym zmianą studium**

**4.8. Wnioski wynikające z uwarunkowań:**

Należy stwierdzić, że wymienione w p-cie 4. uwarunkowania zostały opisane w dotychczas obowiązującym „Studium....” i nie uległy zmianie bądź nie występują w ramach obszarów objętych zmianą.

**5. Potrzeby i możliwości rozwoju – podsumowanie**

W zakresie zmiany studium dla obszaru A:

Zmiana podyktowana jest rosnącym zapotrzebowaniem na tereny mieszkaniowe na terenie gminy, zarówno mieszkańców gminy jak i miasta Ziębice a także inwestorów zewnętrznych, często szukających atrakcyjnej lokalizacji poza zurbanizowanymi obszarami miejskimi.

### W zakresie zmiany studium dla obszaru B:

Przedmiotowa zmiana wynika bezpośrednio ze złożonego wniosku przedsiębiorcy, który w wyznaczonym terenie zamierza realizować farmę wiatrową – z uwagi na potrzebę poszukiwania alternatywnych źródeł energii należy uznać planowane przedsięwzięcie za celowe i zasadne.

## KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### 1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów

- Obszar A:  
Wymieniony obszar zmiany przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, włączoną do drogi wojewódzkiej nr 385. Tworzyć będzie zamknięcie części zurbanizowanej, dla której progową barierę rozwoju wyznacza określona w studium droga obwodowa miasta, pomimo, że sam obszar położony jest już na gruntach pozamiejskich, jednakże w sposób zdecydowany powiązany jest z zainwestowaniem miejskim.
- Obszar B  
Obydwie części obszaru B w dalszym ciągu przeznaczone są na cele upraw polowych bez zabudowy kubaturowej i w tym zakresie studium nie wprowadza zmian. Dopuszcza jedynie możliwość lokalizowania na tych gruntach budowli służących zamontowaniu turbin wiatrowych pod warunkiem przestrzegania wszelkich wymogów ochrony środowiska, ustalonych w odrębnym postępowaniu w sprawie sporządzenia strategicznej oceny oddziaływania inwestycji na środowisko. Ze względu na charakter przyszłych inwestycji należy obszar ten wraz ze strefą ewentualnego oddziaływania objąć obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### 2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy

- Obszar A:
  - 1) w zespole zabudowy mieszkaniowej określa się minimalną powierzchnię działki na 1000 m<sup>2</sup>, oraz obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie ze wskaźnikiem min 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie – bez określania formy (otwarta czy zamknięta). Części obszaru związanego ze strefą oddziaływania napowietrznych linii energetycznych średniego i wysokiego napięcia należy wyłączyć spod zabudowy i przeznaczyć na cele zieleni towarzyszącej komponowanej z wyłączeniem zieleni wysokiej,
  - 2) obszar objęty zmianą studium przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej o charakterze jednorodzinny i wolnostojącym z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych. Obsługiwany winien być układem dróg wewnętrznych, których szerokość w liniach rozgraniczających musi odpowiadać obowiązującym parametrom dróg dojazdowych.
- Obszar B:
  - 1) obydwie części obszaru B wyłączone są z zabudowy kubaturowej, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych oraz transportu rolnego, służących obsłudze mieszkańców najbliższych obrębów wiejskich,
  - 2) nie ustala się wskaźników zabudowy ze względu na wyłączenie całego obszaru spod zabudowy,

### 3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody oraz krajobrazu kulturowego

#### W zakresie zmiany studium dla obszaru A:

- zaleca się zachowanie potoków oraz innych drobnych, bezimiennych cieków w stanie naturalnym. Cieki te tworzą bowiem lokalny system ekologiczny obszaru,



- zabudowa obszaru winna być niskiej intensywności, wkomponowana w krajobraz zastany, architekturę obiektów należy kształtować w nawiązaniu do tradycyjnej zabudowy podmiejskiej jednorodzinnej,
- dopuszcza się sytuowanie na obszarze usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej, których oddziaływanie w najmniejszym stopniu nie będzie przekraczać ustalonych dla funkcji podstawowej norm, także w powszechnym rozumieniu, a więc nie będą generować wzmożonego hałasu, ruchu pojazdów, zwiększenia intensywności zabudowy poszczególnych działek itp.,

W zakresie zmiany studium dla obszaru B:

- planowane dopuszczenie instalacji służących pozyskaniu energii wiatrowej ze względu na charakter inwestycji, może w sposób negatywny oddziaływać na środowisko, szczególnie w kontekście położenia względem obszaru Natura 2000. Należy zatem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wprowadzić takie regulacje, które w sposób istotny ograniczą to oddziaływanie. Wprawdzie farma wiatrowa powstać ma w terenach otwartych rolniczej przestrzeni produkcyjnej, same turbiny zamontowane będą na znacznej wysokości to jednak wskazanie szczegółowe miejsc ich usytuowanie będzie miało w planie miejscowym decydujące znaczenie dla ochrony lokalnego środowiska. Stąd wniosek, aby taki plan był obligatoryjny. W fazie sporządzenia planu miejscowego należy dokonać analizy przyrodniczo – środowiskowej, przy zastosowaniu metod badawczych pozwalających na pełną ocenę stanu środowiska przyrodniczego oraz wpływu farmy na poszczególne jego elementy, w tym na obszar Natura 2000. Wyniki przedmiotowej analizy, sporządzonej w procedurze oceny oddziaływania na środowisko na zasadach określonych w ustawie o udostępnianiu informacji o środowisko i jego ochronie (...), pozwolą rozstrzygnąć kwestię możliwości realizacji farmy wiatrowej we wskazanej w studium lokalizacji.

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

- W zakresie zmiany studium dla obszaru A :  
Na obszarze objętym zmianą studium wprawdzie nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne ani strefy ochrony konserwatorskiej, jednakże w trakcie procesu inwestycyjnego należy przestrzegać obowiązujących przepisów, dotyczących postępowania ze znaleziskami podlegającymi ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- W zakresie zmiany studium dla obszaru B :  
Na obszarze objętym zmianą studium występują udokumentowane stanowiska archeologiczne, podlegające z mocy przepisów szczególnych ochronie konserwatorskiej. W planie miejscowym należy zatem nałożyć na przedsiębiorcę obowiązek ochrony tychże stanowisk, przeprowadzenia stosownych badań oraz prac ratowniczych, na warunkach ustalonych przez właściwy organ.

#### 5. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej

- W zakresie zmiany studium dla obszaru A:  
Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury związanych z funkcjonowaniem przedmiotowego terenu, oraz realizację niezbędnego programu komunikacji drogowej. Istniejące w obszarze linie i urządzenia związane z dystrybucją i przesyłem energii dopuszcza się przebudowywać i modernizować zgodnie z warunkami ustalonymi każdorazowo przez ich administratorów oraz w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem terenu.
- W zakresie zmiany studium dla obszaru B:  
Na obydwu częściach obszaru B zezwala się na prowadzenie infrastruktury technicznej przesyłowej i dystrybucyjnej, dopuszcza się realizację dróg transportu rolnego oraz dróg wewnętrznych na warunkach wynikających z przepisów

szczególnych.

- dla części południowej obszaru B - elektroenergetyczna sieć przesyłowa:

Dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznej 400 kV albo linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii o napięciu 220 kV. Istniejąca linia EE zostanie w takim przypadku poddana rozbiórce przed realizacją nowej linii. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu.

Realizacja inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii innych niż dotychczasowe miejscach.

Dopuszcza się budowę nowej linii EE 400 kV albo linii wielotorowej, wielonapięciowej relacji Świebodzice – Dobrzeń.

Dopuszcza się możliwość eksploatacji i modernizacji elektroenergetycznych linii: istniejącej 220 kV i nowych po ewentualnym ich wybudowaniu.

Dla linii przesyłowych EE należy przyjąć pasy technologiczne o szerokości 70 metrów (po 35 m od osi linii w obydwu kierunkach). W Pasie technologicznym obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczeń w ich użytkowaniu i zagospodarowaniu:

- a) nie należy lokalizować budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych do stałego pobytu ludzi. W indywidualnych przypadkach, odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie ustalonych, warunki lokalizacji inwestycji należy uzgadniać z właścicielem linii,
- b) nie należy sadzić roślinności wysokiej pod linią i w odległości po 16,5 m od osi linii w obydwu kierunkach,
- c) teren nie może być kwalifikowany jako teren pod zabudowę z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi,
- d) zalesienia terenów rolnych mogą być przeprowadzane w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość nasadzeń,
- e) lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnień z właścicielem linii,
- f) lokalizacje elektrowni wiatrowych w pobliżu pasa technologicznego należy uzgadniać z zarządcą sieci przesyłowej.

Na obszarze występuje gazociąg podwyższonego ciśnienia DN 200. Dla przedmiotowego gazociągu należy w planach miejscowych wyznaczyć strefę ochronną zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi. W obrębie wyznaczonej strefy należy w planie ustalić:

- zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
- obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
- zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 6 m (po 3 m od osi gazociągu),
- zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

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

Na obszarach A i B, objętych zmianą studium nie przewiduje się inwestycji z zakresu zadań publicznych o znaczeniu lokalnym

## **7. Obszary na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

Na obszarach A i B objętych przedmiotową zmianą studium nie przewiduje się zadań z zakresu inwestycji celu publicznego o

znaczeniu ponadlokalnym.

- 8. Obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne oraz obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe:**

W zakresie zmiany studium dla obszaru A istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na występowanie gruntów rolnych podlegających ochronie na mocy przepisów odrębnych.

W stosunku do obszaru B, ze względu na charakter inwestycji oraz położenie w bliskości obszaru Natura – 2000 i możliwość oddziaływania na tereny objęte ochroną prawną plan miejscowy będzie wymagany.

- 9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

W zakresie zmiany studium dla obszaru A:

- całość terenu (sklasyfikowana jako grunty klas III-ich bonitacyjnych) wymaga zmiany przeznaczenia z rolniczego na nierolny, jednakże zarówno zakres jak też wymagana powierzchnia, ze względu na występujące na obszarze enklawy wyłączone spod zabudowy winna być przedmiotem stosownej analizy na etapie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie zmiany studium dla obszaru B:

- rolnicza przestrzeń produkcyjna zachowuje swój dotychczasowy charakter, nie występują natomiast użytki leśne.

- 10. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**

- nie ustala się wymagań z uwagi na brak występowania

- 11. Obiekty lub obszar, dla których wyznacza się filar ochronny**

- nie ustala się wymagań z uwagi na brak występowania

- 12. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej**

- nie ustala się ze względu na brak występowania

- 13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji**

- nie ustala się ze względu na brak występowania

- 14. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

- nie ustala się ze względu na brak występowania

- 15. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie**

- nie ustala się ze względu na brak występowania

- 16. Uzasadnienie i synteza ustaleń zmiany studium**

W zakresie zmiany studium dla obszaru A:

Zmiana ma umożliwić realizację zabudowy mieszkaniowej na terenie obrębu miejskiego Ziębic, w sąsiedztwie istniejącej

zabudowy. Przedmiotowy teren posiada korzystne warunki ekofizjograficzne dla zabudowy mieszkaniowej oraz atrakcyjną lokalizację. Stosunkowo korzystna z punktu widzenia dostępności komunikacyjnej oraz pozostałej infrastruktury technicznej lokalizacja i jednocześnie wysokie walory krajobrazowe i środowiskowe stanowią atut tego zamierzenia. Planowany zespół zabudowy mieszkaniowej może stać się zapleczem mieszkaniowym dla rozwijającej się gospodarczo gminy a także poprawienia sytuacji demograficznej.

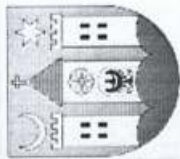
Wskaźniki określone w studium dla obszaru A pozwolą na zapewnienie wysokiego standardu kształtowania zabudowy i krajobrazu oraz ochrony ładu przestrzennego.

W zakresie zmiany studium dla obszaru B:

Wszystkie problemy rozstrzygnięte w dotychczas obowiązującym studium zachowują swoją aktualność, zmiana dotyczy jedynie dopuszczenia lokalizacji farmy wiatrowej na terenach otwartych rolniczej przestrzeni produkcyjnej z uwzględnieniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.

Wszystkie elementy występujące w obowiązującym dotychczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ziębice w granicach obszarów objętych niniejszą zmianą („A” i „B”) oraz wynikające z tego ustalenia w nim zapisane, niesprzeczne z niniejszą zmianą studium zachowują swoją ważność

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY ZIEBICE  
skala 1 : 10 000



**OBSZAR A**

GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ

TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ NISKIEJ INTENSYWNOSCI

**MN**



**URB - BIS SC**

PRACOWNIA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

zespół autorski:  
mgr inż. arch. Agnieszka Kwaśniak  
mgr Zofia Janiszewska  
inż. bud. Andrzej Treła  
mgr inż. Aleksandra Kurzyńska-Janiszewska  
mgr inż. arch. Marcin Ulewicz

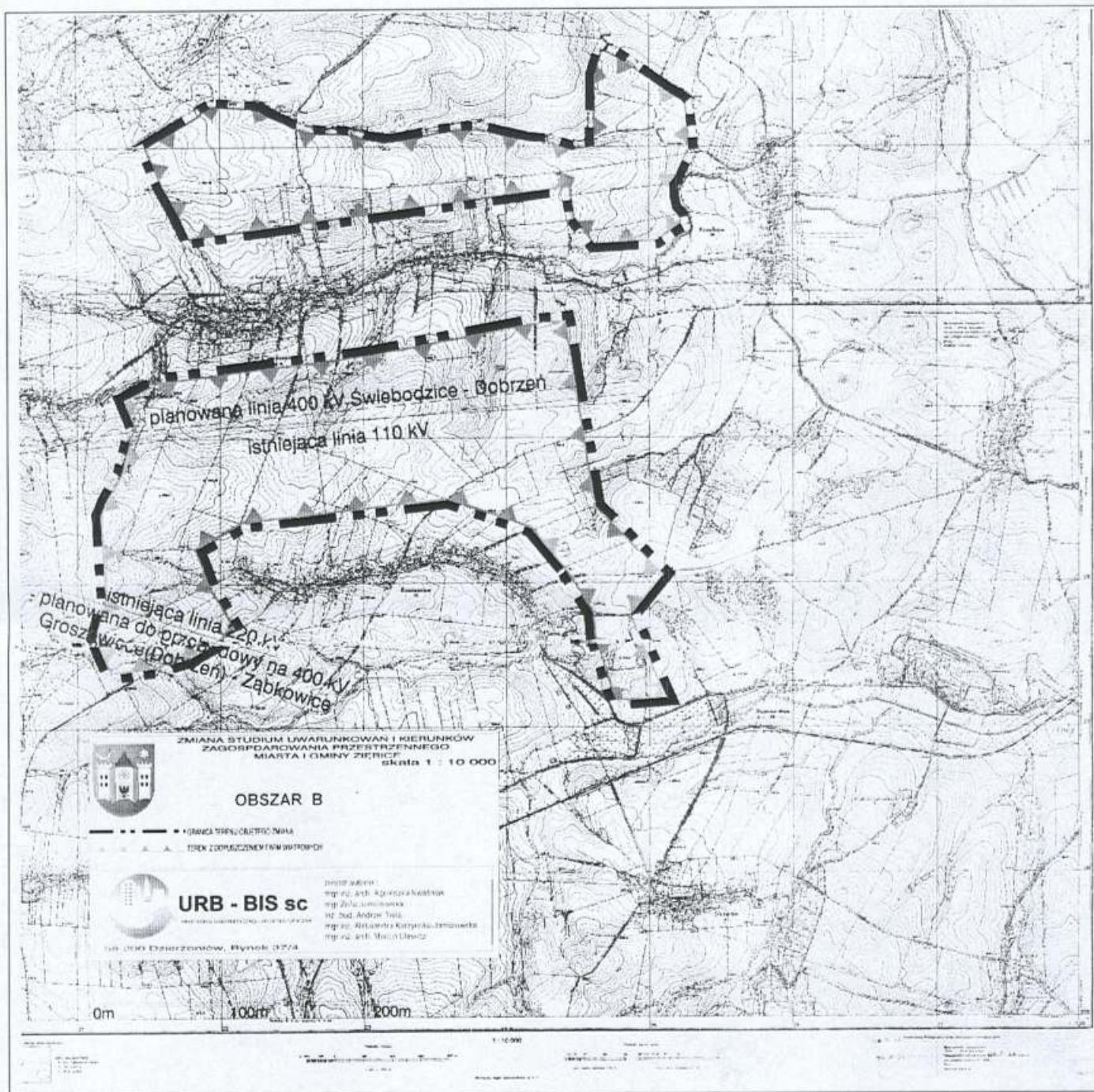
58-200 Dzierżoniów, Rynek 37/4



2009-09-24

2009-09-24

2009-09-24





ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY ZIĘBICE  
skala 1 : 25 000

**OBSZAR "A"**  
ZALĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XLV/286/2010  
RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH Z DNIA 28 czerwca 2010



GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ

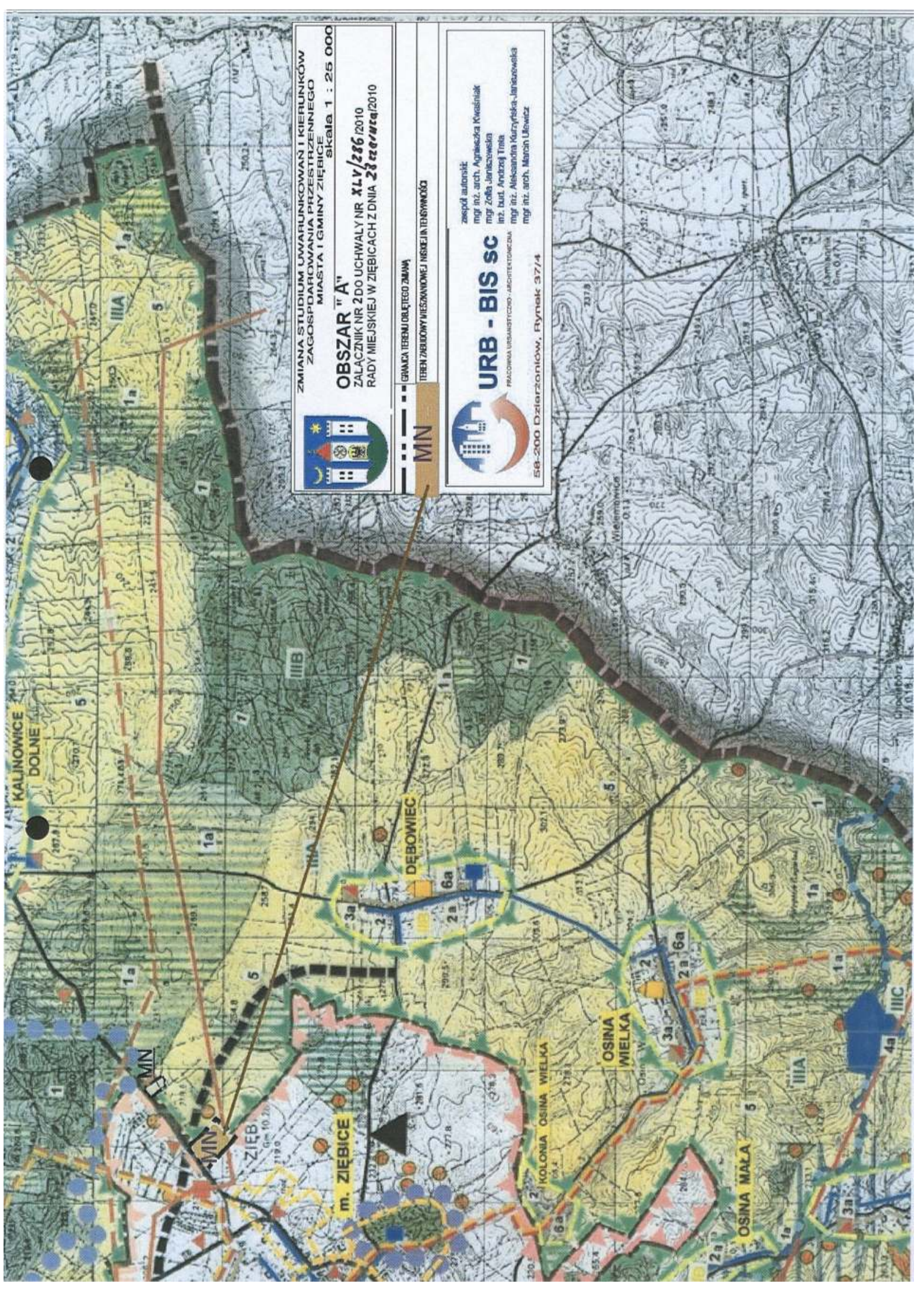
TEREN ZABUDOWY WIEŠKAWNEJ NISZEJ I N TERENY WÓD



**URB - BIS SC**  
PRACOWNIA URBANISTYCZNO - ARCHITECTONICZNA

zespół autorów:  
mgr inż. arch. Agnieszka Kwasniak  
mgr Zofia Janaszewska  
inż. bud. Andrzej Traba  
mgr inż. Aleksandra Kurzyńska-Janaszewska  
mgr inż. arch. Marcin Ukiewicz

58-200 Dzierżoniów, Rynek 37/4





ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY ŻIĘBICE  
skala 1 : 25 000

ZAŁĄCZNIK NR 3  
DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W ŻIĘBICACH  
NR. XLV/286/2010  
z dnia... 28 czerwca 2010... OBSZAR "B"

GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ

TEREN Z DOPUSZCZENIEM FARM WIATROWYCH



**URB - BIS sp. z o.o.**

PRACOWNIA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

zespół autorski:

mgr inż. arch. Agnieszka Kwaśniak

mgr Zofia Janiszewska

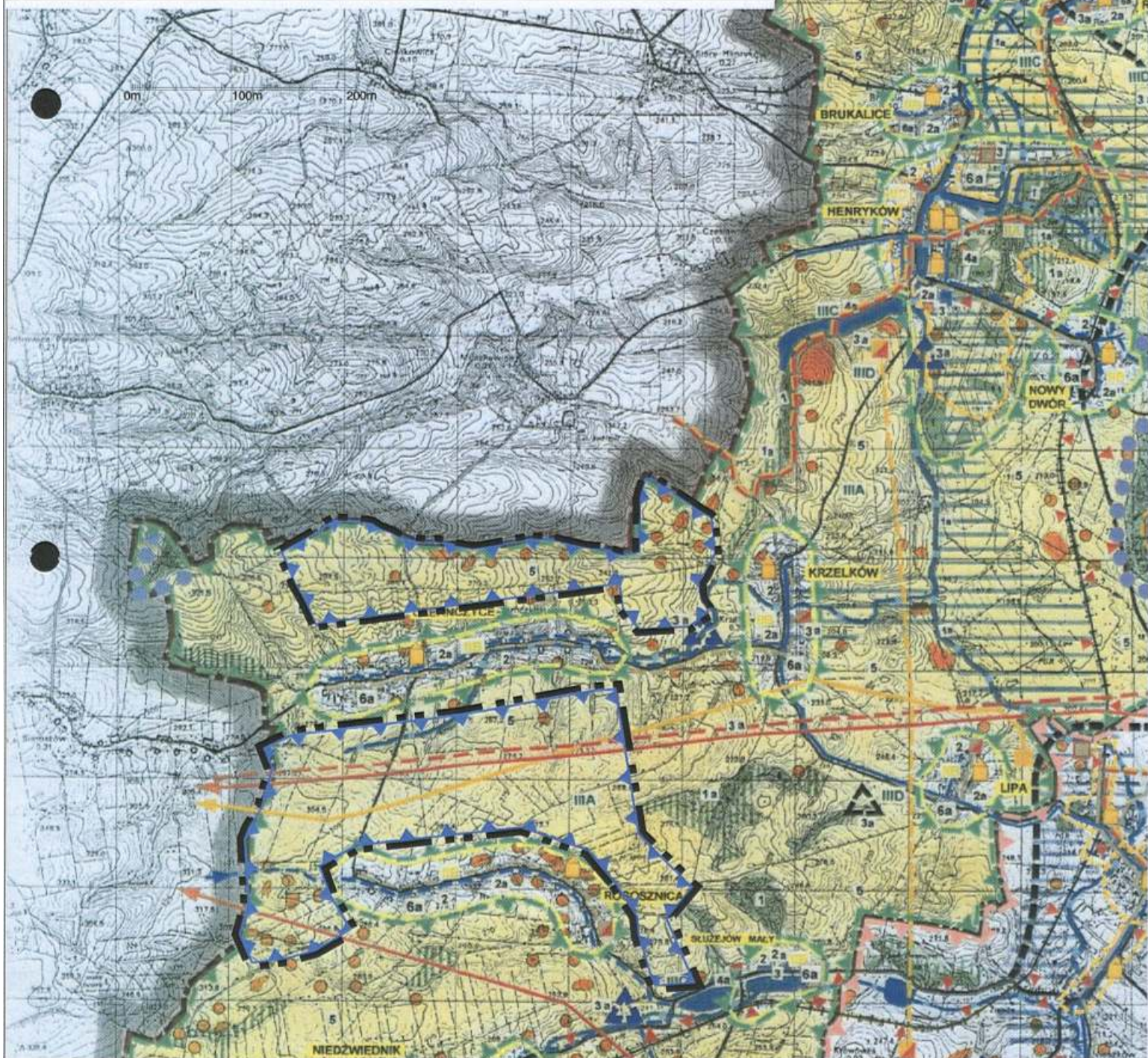
inż. bud. Andrzej Treła

mgr inż. Aleksandra Kurzyńska-Janiszewska

mgr inż. arch. Marcin Ulewicz

58-200 Dzierżoniów, Rynek 37/4

skala





Załącznik nr 4  
do uchwały Nr XLV/286/2010  
Rady Miejskiej w Ziębicach  
z dnia 28 czerwca 2010r.

---

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany studium  
uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
miasta i gminy Ziębice

Na podstawie art.12 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu  
przestrzennym /Dz.U. z 2003r, nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami/ rozstrzyga się co  
następuje:

Na podstawie oświadczenia Burmistrza, w sprawie braku uwag do projektu zmiany  
„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice”  
wyłożonego do publicznego wglądu - nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

**RZEWODNICZĄCY**  
**Rady Miejskiej**  
*Janusz Sobol*

**UZASADNIENIE**  
do uchwały nr XLV/286/2010  
Rady Miejskiej w Ziębicach  
z dnia 28 czerwca 2010r

---

Do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice przystąpiono na podstawie niżej wymienionych uchwał Rady Miejskiej:

- Nr XXX/216/09 z dnia 3 kwietnia 2009r – zmiana studium na terenie części obrębów wsi Rosocznicza i Czernczyce z przeznaczeniem na lokalizację farmy wiatrowej. W związku z niepoprawnym przytoczeniem nazw wsi w cyt. uchwale w dniu 31 marca 2010r przyjęto uchwałę nr XLII/274/10 zmieniającą nazwy wsi na poprawne tj. Rososznica i Czernczyce.
- Nr XXXIII/225/2009 z dnia 29 maja 2009r – zmiana studium w granicach części terenu wsi Kalinowice Górne z przeznaczeniem na teren zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi z uwagi na sąsiedztwo terenu z granicami miasta Ziębice, tj. kontynuacji funkcji wykształconej w granicach miasta i możliwość dobrego skomunikowania.

Opracowanie zmiany studium podjęto mając na uwadze przede wszystkim zagwarantowanie możliwości właściwego kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej obszarów objętych zmianą studium w powiązaniu z niezmiennymi się zapisami studium na pozostałych terenach miasta i gminy Ziębice.

W toku procedury formalno- prawnej sporządzanej zmiany studium zgodnie z art.10 ustawy o pizp wykonano:

1. Ogłoszenie w prasie i na tablicach ogłoszeń Urzędu o rozpoczęciu prac nad zmianą studium
2. Zawiadomienie organów i jednostek o rozpoczęciu prac nad zmianą studium odrębnie dla:
  - farmy wiatrowej – pismo WBGKiM.B-7320/ST-EW/2/2009 z dnia 28 lipca 2009r
  - części terenu wsi Kalinowice Górne – pismo WBGKiM.B-7320/ST-KG/09 z dnia 28 lipca 2009r
3. Wystąpienie do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ząbkowicach Śląskich o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany studium.
4. Prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany studium
5. Opiniowanie sporządzonego projektu zmiany studium przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną przy Burmistrzu Bielawy – opinia pozytywna
6. Uzgadnianie projektu zmiany studium pismem nr WBGKiM.B-7320/ST-KG/09 i WBGKiM.B-7320/ST-EW/2/09 z dnia 20 listopada 2009r – uzgodnienia pozytywne Wojewody Dolnośląskiego oraz Zarządu Województwa Dolnośląskiego.
7. Opiniowanie projektu zmiany studium – pismem j.w. kierowanym do 21 jednostek i organów w tym do wójtów i burmistrzów miast i gminy sąsiadujących z gminą Ziębice. W toku tej czynności otrzymano 11 opinii, które uwzględniono w zapisach projektu studium. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków we Wrocławiu, pomimo przedłużenia terminu składania opinii, nie wypowiedział się. Z uwagi na występowanie w granicach zmiany studium stanowisk archeologicznych, w zapisach projektu studium umieszczono stosowne zapisy mające na celu ich ochronę m.in. poprzez wprowadzenie stosownych zapisów do mpzp.

8. Opiniowanie projektu zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany planu przez jednostki wym. w pkt. 3. - RDOŚ – opinia pozytywna, PPIS w Ząbkowicach Śląskich – brak opinii.
9. Wyłożenie projektu zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie do dnia 23 marca 2001r do 5 maja 2010r z zakończeniem terminu zbierania uwag do dnia 26 maja 2010r. w dniu 28 kwietnia 2010r odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany studium rozwiązaniami. W trakcie tej fazy sporządzania studium nie złożono żadnej uwagi.

W związku z zakończeniem procedury sporządzenia zmiany studium stwierdzam, iż przedkładana uchwała może podlegać uchwaleniu przez Wysoką Radę.

Zmiana zasad zagospodarowania w/wym. terenu pozwoli na zapewnienie wymaganej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodności pomiędzy polityką przestrzenną określoną w studium, a rozwiązaniami planistycznymi przyjętymi w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

**BURMISTRZ**

*Antoni Herbowski*  
dr Antoni Herbowski