

**UCHWAŁA NR XXIX/141/2016
RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH**

z dnia 30 czerwca 2016 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
Miasta i Gminy Ziębice”**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz.U. z 2016. 446) oraz art. 12 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U. z 2016.778) w związku z uchwałą Nr LV/364/2014 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 30 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice” uchwała się co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmianę „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice”

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 - tekst zatytułowany: zmiana „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice” – Nr 11
- 2) Załącznik nr 2 – rysunek zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice”, sporządzony w skali 1 : 10 000,
- 3) Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice”.

§ 2. 1. Przyjmuje się Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ziębice w granicach administracyjnych, w skład którego wchodzi:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta i Gminy Ziębice – Tekst ujednoczony, stanowiący Załącznik nr 4,
- 2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice – Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Ziębice – Rysunek ujednoczony, sporządzony w skali 1 : 10 000, stanowiący Załącznik nr 5;

2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice – Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Ziębice – Rysunek ujednoczony, sporządzony w skali 1 : 20 000 zachowuje swą moc obowiązującą bez zmian;

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ziębic.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Ziębice.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Ziębicach


mgr Małgorzata Majewska-
Stolarek

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XXIX/141/2016
Rady Miejskiej w Ziębicach
z dnia 30.06.2016 r.

Z M I A N A

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

MIASTA I GMINY ZIĘBICE – NR 11

DOTYCHCZASOWA HISTORIA „studium...”

STUDIUM – jako dokument podstawowy

Uchwała Rady Miejskiej w Ziębicach Nr XXXII/231/01 z dnia 27 kwietnia 2001 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice”, zwanego dalej „Studium...”.



ZMIANY STUDIUM:

Poz.	Zmiana w obrębie miasta	Zmiana w obrębie gminy	Temat i obszar zmiany „Studium...”
1.	2.	3.	4.
1.	1		Uchwała Rady Miejskiej w Ziębicach Nr XX/115/08 z dnia 29 kwietnia 2008 r. w sprawie zmiany studium dla części miasta Ziębice.
2.		2	Uchwała Rady Miejskiej w Ziębicach 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.		3	Uchwała Rady Miejskiej w Ziębicach Nr XXIII/157/08 z dnia 18 lipca 2008 r. w sprawie zmiany studium dla obszaru projektowanych farm wiatrowych we wsiach Niedźwiedź, Starczówek, Głęboka, Lubnów, Krzelków i Czerńczyce.
4.		4	Uchwała Rady Miejskiej w Ziębicach Nr XXVI/173/08 z dnia 14 listopada 2008 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice (Kalinowice Górne dz. Nr 410).
5.		5	Uchwała Rady Miejskiej w Ziębicach 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.
6.		6	Uchwała Rady Miejskiej w Ziębicach Nr XLV/286/2010 z dnia 28 czerwca 2010 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice. / 6B Czerńczyce, Rososznicza, Krzelków + 6A Kalinowice
7.	7		Uchwała Rady Miejskiej w Ziębicach Nr XLVIII/306/2010 z dnia 30 września 2010r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice dla części miasta Ziębice.
8.		8	Uchwała Rady Miejskiej w Ziębicach Nr IV/18/2011 z dnia 3 lutego 2011 r. w sprawie zmiany studium dla obszaru projektowanej farmy wiatrowej w granicach części obrębów wiejskich Niedźwiedź i Biernacice.
9.		9	Uchwała Rady Miejskiej w Ziębicach Nr XXV/179/2012 z dnia 29 października 2012 r. w sprawie zmiany studium dla obszaru farmy wiatrowej w granicach części obrębów Służejów, Biernacice, Niedźwiednik
10.	10		Uchwała Rady Miejskiej w Ziębicach Nr XLI/275/2013 z dnia 30 października 2013 r. w sprawie zmiany studium dla 3-ch obszarów w granicach obrębu miasta
11.	11		Uchwała nr Rady Miejskiej w Ziębicach Nr.....z dnia.....r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice - w obrębie miasta – rej. ul. Kolonia Górnik

11. Wstęp

Niniejsza zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice w granicach części miasta Ziębice opracowana została na podstawie Uchwały:

Nr LV/364/2014 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 30 października 2014 roku
– dla części obrębu miasta, w rejonie ul. Kolonia Górnik,

oraz w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U.2016.778 ze zm.), a także w zgodzie z przepisami ustaw szczególnych.

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

Przedmiotowa zmiana obejmuje część terenu, położonego we wschodniej części miasta Ziębice, który w obowiązującym Studium w granicach obszaru IF – rolniczego, przeznaczony był na cele dolesień.

Planowana zmiana przeznaczenia, zgodnie z uzasadnieniem uchwały intencyjnej wynika z obowiązku wprowadzenie do studium informacji o udokumentowanym złożu kruszywa wraz określeniem zasad gospodarowania tym złożem. Nie naruszy ona generalnych kierunków struktury przestrzennej miasta i gminy Ziębice.

11. UWARUNKOWANIA ROZWOJU

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

Obszar położony jest w obrębie miasta Ziębice, po jego wschodniej stronie. Do chwili obecnej stanowi użytkowanie rolnicze, zgodnie z obowiązującym „Studium...” przeznaczony jest na cele rolne z dopuszczeniem dolesień, oznaczony na rysunku „Kierunków” symbolem IF – 1a i 5a. Ze względu na przeprowadzone badania geologiczne, w wyniku których potwierdzone zostało złożo kruszywa naturalnego obowiązkiem gminy jest ujawnienie tej informacji w dokumencie strategicznym, jakim jest „Studium...” wraz z określeniem granic obszaru górniczego (OG) i terenu górniczego (TG) oraz określenie dla niego warunków, na jakich może dojść do jego zagospodarowania.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Udokumentowane złoża kruszywa, po wyczerpaniu się jego zasobów, w wyniku prowadzonej w przyszłości działalności eksploatacyjnej a w dalszej perspektywie przywróceniu wartości rolniczej na przedmiotowym obszarze nie będzie miało wpływu na wymogi wynikające z potrzeby ochrony ładu przestrzennego. Konieczna i wynikająca z obowiązujących przepisów rekultywacja gruntów przeprowadzona po zaprzestaniu działalności górniczej zapobiegnie degradacji środowiska.

Zatem obszary objęte niniejszą zmianą studium, zmieniając w przyszłości sposób zagospodarowania i użytkowania nie zakłócą podstawowego ukształtowania zastanego ładu przestrzennego.

3. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na podstawie przepisów odrębnych obszar objęty niniejszą zmianą studium położony jest w zwartym kompleksie rolniczej przestrzeni produkcyjnej w obrębie miejskim. Ze względu na lokalizację w granicach administracyjnych miasta grunty nie podlegają szczególnej ochronie, tym bardziej, że przeważają grunty klas od IV ÷ VI. Na etapie realizacji przedsięwzięcia inwestor będzie zobowiązany do uzyskania stosownej decyzji administracyjnej zezwalającej na wyłączenie z produkcji rolnej gruntów rolnych w wyższych klasach bonitacyjnych na cele nierolne, wynikające z obowiązujących aktualnie przepisów odrębnych.

Brak jest innych, określonych w przepisach odrębnych i szczególnych elementów zagospodarowania terenu objętych formami ochrony.

4. W zakresie pozostałych uwarunkowań zawartych w art.10 ust 1 ustawy o planowaniu i 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, w tym:

- a) rolnicza przestrzeń produkcyjna,
- b) leśna przestrzeń produkcyjna,
- c) zasoby wodne:
 - zasoby wód powierzchniowych

- zasoby wód podziemnych

- d) wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego,

nie uległy zmianie w trakcie okresu obowiązywania studium.

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, w tym:

- a) wymogi ochrony krajobrazu kulturowego,
b) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury,

nie uległy zmianie w trakcie okresu obowiązywania studium, a dla terenów objętych niniejszą zmianą brak jest szczególnych podstaw do objęcie ochroną. Wobec udokumentowanych 2-ch stanowisk archeologicznych obowiązuje postępowanie wynikające z przepisów odrębnych.

4.3. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona zdrowia (opisane w części 3). – Uwarunkowania społeczno – gospodarcze, ust. 3.3., nie uległy zmianie w trakcie okresu obowiązywania studium.

4.4. 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.

4.5. Stan prawny gruntów

Na terenie objętym zmianą studium dominuje własność prywatna, w użytkowaniu rolniczym, ponadto występują zadrzewienia śródpolne oraz drogi transportu rolnego należące do gminy.

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

Na terenie objętym zmianą studium (obręb miasta – rej. ul. Kolonia Górnik) występują utwory czwartorzędowe wykształcone jako piaski podrzędne oraz piaski ze żwirem na glinach, zewidencjonowanych jako złoża kruszywa naturalnego pn. „Ziębice” (nr złoża KN 17076).

4.7. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – pozycja opisana w ust. 3.2. p-ty od 9) ÷ 20) obowiązującego studium.

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

4.9. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej – nie występują w obszarze objętym opracowaniem.

4.10. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych.

Z uwagi na brak opracowania p.n. Audyt krajobrazowy – brak jest na dzień sporządzania zmiany studium stosownych wniosków i rekomendacji mających wpływ na uwarunkowania w obszarze objętym niniejszą zmianą „Studium...”.

4.11. 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, z zastrzeżeniem uwarunkowań, o których wyżej.

5. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności:

5.1. analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;

Ze względu na cel dokonywanej zmiany studium, wynikający bezpośrednio z dokonanego badania geologicznego oraz opracowaniem dokumentacji występującego złoża kruszywa, niezależnie od analiz ekonomicznych – obowiązkiem gminy jest ujawnienie złoża w studium. Ujawnienie samego złoża, bez określania zasad gospodarowania nim, nie ma wpływu na względy społeczne i środowiskowe, tym bardziej, że dotyczy terenu o niskiej przydatności rolniczej, niezabudowanego, oddalonego od istniejącej strefy zamieszkania.

5.2. prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego;

W świetle celu, dla którego sporządza się niniejszą zmianę, która nie dotyczy zabudowy, zajmowania gruntów na cele zabudowy, tym bardziej związanej z mieszkalnictwem i przemieszczaniem się ludności pomiędzy ośrodkami zamieszkania prognoza demograficzna dla terenu przedmieścia, bez zainwestowania miejskiego nie ma znaczenia.

5.3. możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy;

Przedmiotowa zmiana stanowi wyłącznie jednolity cel komercyjny, który nie wymaga żadnych inwestycji gminnych, w tym także komunikacyjnych i infrastrukturalnych.

5.4. bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;

Obszar objęty zmianą studium nie jest przeznaczony pod zabudowę, nie przewiduje się zajmowania nowych terenów.

Zmiana przeznaczenia dla przedmiotowego obszaru podyktowana jest udokumentowaniem występującego złoża kruszywa naturalnego i obowiązkiem ujawnienia go w obowiązującym studium.

11. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniu terenów

Obszar, położony w strefie I Miejskiej, oznaczony symbolem IC, objęty niniejszą zmianą przeznaczony jest w częściach na cele:

- a) teren oznaczony symbolem **Ef** - rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW – elektrownie fotowoltaiczne, w granicach tożsamyh z granicami „T.G.” terenu górniczego złoża „Ziębice”,
- b) teren oznaczony symbolem **6a** - związany z działalnością górnica, w granicach wyznaczonych na rysunku studium, stanowiący bezpośrednią eksploatację złoża (w granicach obszaru górniczego „O.G.”). Zgodnie z obowiązującym studium obszar zaliczony do miejskiej strefy I C – przemysłowo – inwestycyjnej, w ramach wyznaczonego terenu 6a (gospodarczo – przemysłowego, w tym wydobywczego), dla którego obowiązują wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów zawarte w dotychczas obowiązującym studium (pkt 6.10.17).

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

- a) teren **Ef** – stanowiący powierzchnię biologicznie czynną, na którym przewiduje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW – elektrownie fotowoltaiczne. Nie zezwala się na produkcję energii z innych niż wymienione wyżej źródeł. Dopuszcza się rolnicze wykorzystanie powierzchni gruntu pod instalacją farmy fotowoltaicznej,

- b) teren **6a**, związany z działalnością eksploatacyjną udokumentowanego złoża kruszywa „Ziębice” oraz przeróbką. Obiekty 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 na cele rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW – elektrownie fotowoltaiczne. Dopuszcza się rolnicze wykorzystanie powierzchni gruntu pod instalacją farmy fotowoltaicznej

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

W zakresie zmiany studium dla przedmiotowych obszarów w pełni obowiązują wymagania, wynikające z obowiązującego studium dla strefy miejskiej – gospodarczo – przemysłowej (IC) ,

Cały obszar opracowania położony jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – Oława od źródła do Pogódki o kodzie PLRW6000613341929, która stanowi część scalonej części wód Oława od źródła Krynki (SO0914). Zgodnie z zapisami PGW, JCWP została oceniona jako silnie zmienione o złym stanie, zagrożone nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny.

Ze względu na występowanie na obszarze stanowisk ptaków chronionych, należy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, na podstawie sporządzonej prognozy oddziaływania na środowisko bądź innych opracowań specjalistycznych wyłączyć potencjalne enklawy terenu z zainwestowania przemysłowego i ograniczyć powierzchnię zajęłą na potrzeby instalacji fotowoltaicznej.

Powierzchnie terenu, zajęte w przyszłości na cele związane z realizacją farmy fotowoltaicznej winny zachować charakter powierzchni biologicznie czynnych.

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

Na obszarze rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW – elektrownie fotowoltaiczne, w obrębie granic terenu górniczego „Ziębice” udokumentowane są dwa stanowiska archeologiczne (nr 20/13/91-29 oraz nr 21/14/91-29), uwidocznione na załączniku graficznym, objęte ochroną konserwatorską. Wszelka działalność inwestycyjna w obrębie stanowisk oraz otoczenia wymaga przeprowadzenia wyprzedzających badań

archeologicznych na podstawie sporządzonego programu prac oraz stosownej decyzji właściwego organu.

5. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej

Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury związanych z funkcjonowaniem planowanych na przedmiotowych terenach inwestycji, oraz realizację niezbędnego programu komunikacji drogowej. Istniejące na obszarach linie i urządzenia związane z dystrybucją i przesyłem energii dopuszcza się modernizować i przebudować zgodnie z warunkami ustalonymi każdorazowo przez ich administratorów oraz w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem terenu.

Przy planowaniu nowej zabudowy należy zachować wzdłuż istniejącej linii napowietrznej 20kV wolny od zabudowy i dostępny dla prowadzenia prawidłowej eksploatacji pas terenu o szerokości 22 m (po 11 m po obydwu stronach linii, licząc w poziomie od osi linii).

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

Na obszarze objętym 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 obszarze objętym zmianą studium nie przewiduje się inwestycji z zakresu zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym.

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

Ze względu na szczególny charakter zamierzenia – eksploatacja surowców naturalnych, lokalizacja odnawialnych źródeł energii – potencjalne oddziaływanie przedsięwzięcia na środowisko, należy uznać za celowe i niezbędne podejmowanie rozstrzygnięć przestrzennych w procedurze uspołecznionej, jaką jest „procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

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

W stosunku do obszaru objętego niniejszą zmianą „Studium...”, użytkowanego dotychczas rolniczo, przed podjęciem inwestycji należy uzyskać stosowne decyzje wyłączające poszczególne działki z produkcji rolnej – nie wymaga natomiast przeprowadzenia procedury zmiany przeznaczenia z uwagi na położenie w granicach administracyjnych miasta Ziębice.

10. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwanie się mas ziemnych.

Nie ustala się wymagań ze względu na brak występowania.

11. Obiekty lub obszary dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Nie ustala się wymagań ze względu na brak przedmiotu ustaleń.

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, rekultywacji lub remediacji.

Dla obszaru w obrębie miejskim, na którym planowana jest eksploatacja złoża, ustala się konieczność przeprowadzenia rekultywacji gruntów po zakończeniu eksploatacji surowca, co wynika bezpośrednio z przepisów odrębnych

14. Obszary zdegradowane – brak jest obszarów zdegradowanych w rozumieniu ustawy o rewitalizacji.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Nie ustala się ze względu na brak występowania.

16. Rozmieszczenie urządzeń 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.

Teren objęty granicami opracowania niniejszej zmiany studium stanowi obszar rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, na którym przewiduje się realizację farmy fotowoltaicznej. Z uwagi na ograniczenie źródeł energii pochodzącej wyłącznie ze słońca, przetwarzanej w instalacji fotowoltaicznej, co powoduje brak negatywnego oddziaływania inwestycji na tereny sąsiednie, nie wyznacza się stref ochronnych oraz ograniczeń w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Przedsięwzięcie nie jest zaliczone do kategorii mogących znacząco oddziaływać na środowiska. Ze względu na wielkość powierzchni zajętej na cele produkcyjne – przemysłowe może wymagać w dalszej fazie procesu przygotowania inwestycji, sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, stosownie do obowiązujących przepisów odrębnych.

17. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Nie ustala się ze względu na brak występowania.

18. Uzasadnienie i synteza ustaleń zmiany „Studium...”.

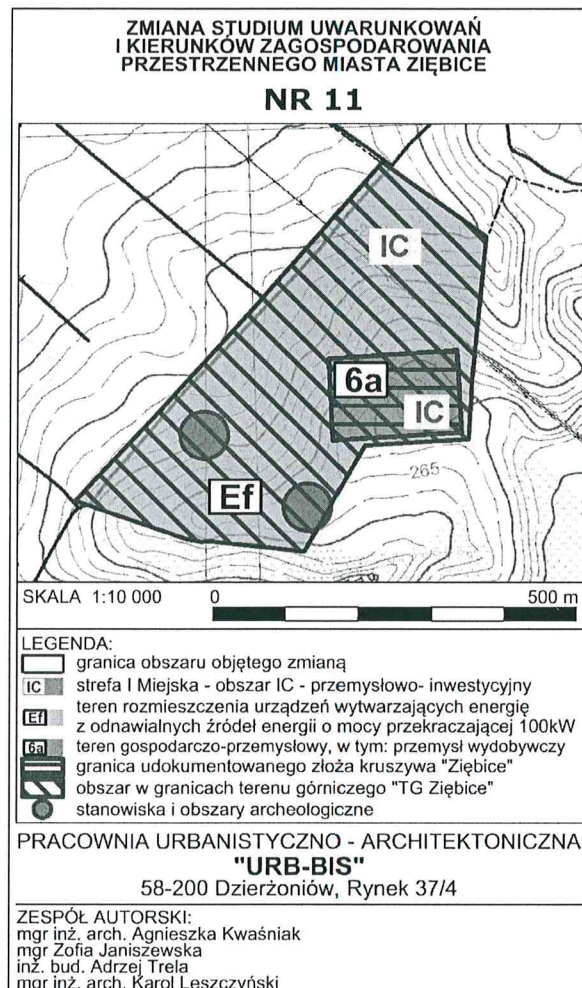
Przedmiotowa zmiana dotychczas obowiązującego studium ma umożliwić wprowadzenie do studium informacji o udokumentowanym złożu kruszywa wraz określeniem zasad gospodarowania złożem ustalonym w sporządzonym na jego podstawie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Wskaźniki określone w studium pozwolą na zapewnienie wysokiego standardu kształtowania zabudowy i krajobrazu oraz ładu przestrzennego obszaru przeznaczonego w części na cele inwestycyjne.

Pozostałe elementy, występujące w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice, odnoszące się do obszaru objętego niniejszą zmianą oraz wynikające z tego ustalenia w nim zapisane, niesprzeczne z niniejszą zmianą „Studium...” zachowują swoją ważność.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej w Ziębicach
M. Stolarek
mgr Małgorzata Majewska-Stolarek

Załącznik nr 2
Do Uchwały nr XXIX/141/2016
Rady Miejskiej w Ziębicach
Z dnia 30.06.2016 r.



PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej w Ziębicach
M. Stolarek
mgr Małgorzata Majewska-Stolarek

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXIX/141/2016
Rady Miejskiej Ziębic
z dnia 30.06.2016r.

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /j.t. Dz.U. 2016.778/ rozstrzyga się co następuje:

W związku z brakiem uwag do projektu zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice” wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od 21 kwietnia do 20 maja 2016 r. z terminem zbierania uwag do dnia 10 czerwca 2016 r. - nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej w Ziębicach
M. Stolarek
mgr Małgorzata Majewska-Stolarek

Załącznik nr 4 do Uchwały
Nr XXIX/141/2016
Rady Miejskiej w Ziębicach
z dnia 30.06.2016 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ZIĘBICE

TEKST UJEDNOLICONY



TEKST STUDIUM

1. Uchwała Rady Miejskiej w Ziębicach Nr XXXII/231/01 z dnia 27 kwietnia 2001 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice.

Zespół Autorski:

Biuro Planowania, Przedsiębiorstwo Państwowe w Wałbrzychu
Dyrektor Biura: inż. Jerzy Jakimiec – główny koordynator tematu
Główny Projektant: mgr inż. arch. Marek Rzęsista – nr upr. urb. 407/88
Kierownik Pracowni: mgr Anna Kamila Ślęzak

Opracowanie techniczne:
inż. Paweł Waszkiewicz
tech. Dorota Etryk
tech. Zbigniew Wójcik
tech. Jacek Brzozowski
J. Paweł Jaworek - student Architektury
Daniela Matras - skład komputerowy

ZMIANY STUDIUM:

Poz.	Zmiana w obrębie miasta	Zmiana w obrębie gminy	Temat i obszar zmiany „Studium...”
1.	2.	3.	4.
1.	1		Uchwała Rady Miejskiej w Ziębicach Nr XX/115/08 z dnia 29 kwietnia 2008 r. w sprawie zmiany studium dla części miasta Ziębice.
2.		2	Uchwała Rady Miejskiej w Ziębicach 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.		3	Uchwała Rady Miejskiej w Ziębicach Nr XXIII/157/08 z dnia 18 lipca 2008 r. w sprawie zmiany studium dla obszaru projektowanych farm wiatrowych we wsiach Niedźwiedź, Starczówek, Głęboka, Lubnów, Krzelków i Czerńczyce.
4.		4	Uchwała Rady Miejskiej w Ziębicach Nr XXVI/173/08 z dnia 14 listopada 2008 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice (Kalinowice Górne dz. Nr 410).
5.		5	Uchwała Rady Miejskiej w Ziębicach 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.
6.		6	Uchwała Rady Miejskiej w Ziębicach Nr XLV/286/2010 z dnia 28 czerwca 2010 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice. / 6B Czerńczyce, Rososznica, Krzelków + 6A Kalinowice
7.	7		Uchwała Rady Miejskiej w Ziębicach Nr XLVIII/306/2010 z dnia 30 września 2010r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice dla części miasta Ziębice.
8.		8	Uchwała Rady Miejskiej w Ziębicach Nr IV/18/2011 z dnia 3 lutego 2011 r. w sprawie zmiany studium dla obszaru projektowanej farmy wiatrowej w granicach części obrębów wiejskich Niedźwiedź i Biernacice.
9.		9	Uchwała Rady Miejskiej w Ziębicach Nr XXV/179/2012 z dnia 29 października 2012 r. w sprawie zmiany studium dla obszaru farmy wiatrowej w granicach części obrębów Służejów, Biernacice, Niedźwiednik
10.	10		Uchwała Rady Miejskiej w Ziębicach Nr XLI/275/2013 z dnia 30 października 2013 r. w sprawie zmiany studium dla 3-ch obszarów w granicach obrębu miasta
11.	11		Uchwała nr Rady Miejskiej w Ziębicach Nr.....z dnia.....r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice - w obrębie miasta – rej. ul. Kolonia Górnik

1. WPROWADZENIE

- 1.1 Dane wstępne
- 1.2 Przebieg prac nad Studium
- 1.3 Podstawy prawne opracowania
- 1.7. Materiały wejściowe

2 CHARAKTERYSTYKA STRUKTURY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ GMINY

3 UWARUNKOWANIA WPLYWAJĄCE NA MODERNIZACJĘ I ROZWÓJ GMINY

- 3.1 Uwarunkowania środowiska przyrodniczego
- 3.2 Uwarunkowania środowiska kulturowego
- 3.3 Uwarunkowania społeczne i gospodarcze
- 3.4 Struktura własności

4 UWARUNKOWANIA ZWNĘTRZNE ROZOWJU GMINY

5 OBSZARY PROBLEMOWE W STRUKTURZE FUNKCJONALNO PRZESTRZENNEJ GMINY

6 KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

- 6.1 Cele rozwoju (w oparciu o Koncepcję strategii rozwoju gminy)
 - 6.2 Strefy polityki przestrzennej
 - 6.3 Generalne kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy
 - 6.3.1 Kierunki ochrony wartości zasobów przyrodniczych
 - 6.3.2 Kierunki ochrony wartości zasobów kulturowych
 - 6.3.3 Kierunki rozwoju i modernizacji systemu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej
 - 6.4 Podstawowe kierunki w zagospodarowaniu przestrzennym w wydzielonych strefach
 - 6.4.1 W strefach terenów osadniczych
 - 6.4.2 W strefach terenów otwartych
 - 6.5 Dodatkowe ustalenia studium
- Uchwała Nr XX/115/08 Rady Miejskiej w Ziębicach z dn. 29 kwietnia 2008 r. w sprawie zmiany studium dla części miasta Ziębice
- Uchwała Nr XX/116/08 08 Rady Miejskiej w Ziębicach z dn. 29 kwietnia 2008 r, w sprawie zmiany studium dla obszaru projektowanej farmy wiatrowej we wsiach Niedźwiednik, Służejów i Biernacice
- Uchwała Nr XXIII/157/08 Rady Miejskiej w Ziębicach z dn. 18 lipca 2008 r, w sprawie zmiany studium dla obszaru projektowanych farm wiatrowych we wsiach Niedźwiedź, Starczówek, Głęboka, Lubnów, Krzelków i Czerńczyce
- Uchwała Rady Miejskiej w Ziębicach Nr XXVI/173/08 z dnia 14 listopada 2008 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice (Kalinowice Górne dz. Nr 410)
- Uchwała Nr XXVI/174/08 Rady Miejskiej w Ziębicach z dn.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
- Uchwała Rady Miejskiej w Ziębicach Nr XLV/286/2010 z dnia 28 czerwca 2010 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice.
- Uchwała Rady Miejskiej w Ziębicach Nr XLVIII/306/2010 z dnia 30 września 2010r. W sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice dla części miasta Ziębice.
- Uchwała Rady Miejskiej w Ziębicach Nr IV/18/2011 z dnia 3 lutego 2011 r. w sprawie zmiany studium dla obszaru projektowanej farmy wiatrowej w granicach części obrębów wiejskich Niedźwiedź i Biernacice
- Uchwała Rady Miejskiej w Ziębicach Nr XLI/275/2013 z dnia 30 października 2013r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice dla części miasta Ziębice.

Część graficzna

Rys 1. Uwarunkowania przyrodnicze gminy Ziębice skala 1:25000

Rys 2. Uwarunkowania kulturowe gminy Ziębice skala 1:25000

Rys 3. Uwarunkowania zewnętrzne gminy Ziębice skala 1:25000

Rys 4. Struktura własności gminy Ziębice skala 1:25000

Rys 5. Kierunki zagospodarowania i polityka przestrzenna obszaru gminy Ziębice skala 1:25000

Rys 6. Kierunki zagospodarowania i polityka przestrzenna obszaru miasta Ziębice

Załączniki:

Nr 1 - synteza z warsztatów dotyczących strategii

Nr 2 - korekta przebiegu projektowanej linii energetycznej

Nr 3 - wykaz zabytków architektury

Nr 4 - dokumenty formalno – prawne

1. WPROWADZENIE

Dane wstępne

1) Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ziębice jest jedynym dokumentem planistycznym sporządzonym dla obszaru całej gminy zgodnie z Ustawą o Zagospodarowaniu Przestrzennym z dnia 07.07.1994 r. i jej nowelizacją obowiązującą od dnia 01.01.1998 r.

Studium to określa cele i kierunki polityki przestrzennej prowadzonej przez samorząd. Jest dokumentem, z mocy ustawy, obowiązkowo sporządzonym przez każdą z gmin.

Studium zawiera szeroki zakres informacji na temat środowiska przyrodniczego kulturowego gminy jak środowiska społeczno gospodarczego. Informuje o uwarunkowaniach wewnętrznych gminy jak i zewnętrznych, mających bezpośredni wpływ na kształtowanie kierunków polityki przestrzennej miasta i gminy.

Studium stanowi odniesienie i źródło informacji koordynacyjnych dla opracowywania planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawanych bez planu miejscowego.

2) Studium po zaopiniowaniu przez organy, o których mówi Ustawa o Zagospodarowaniu Przestrzennym (art. 18 ust. 2 pkt 4) i po uchwaleniu przez Radę Gminy, nie jest przepisem gminnym, lecz państwowym jawnym dokumentem o charakterze strategicznym, zawierającym normy określające kierunki i sposoby działania organów i jednostek administracyjnych gminy. Jest aktem kierownictwa wewnętrznego.

3) Szczegółowa problematyka studium oprócz wymagań ustawowych, jest dostosowana do charakteru i specyfiki gminy. Poszczególne zagadnienia ujęte zostały według wyodrębnionych elementów jego struktury funkcjonalno - przestrzennej.

4) Studium zostało opracowane w taki sposób, aby pozwalało na wprowadzanie zmian, jakie będzie przynosić systematyczne przekształcanie gospodarki na poziomie kraju, regionu i gminy. W związku z tym w studium unika się nadmiernej szczegółowości i liczby przesadzeń, koncentrując się na ocenie stanu zagospodarowania przestrzennego oraz określeniu pożądanych kierunków i sposobów przekształceń tj. celów, które zostały sformułowane na podstawie wcześniej przeprowadzonych warsztatów wśród społeczności lokalnej w 1999 r. Synteza z niniejszych warsztatów stanowi załącznik do Studium. Należy podkreślić, iż "Studium staje się czymś więcej, niż aktem polityki przestrzennej, jest aktem polityki rozwoju przestrzenno - gospodarczego."¹⁾

5) "Studium nie może pełnić funkcji prawnych, które nowa ustawa wiąże z przewidzianymi w niej planami miejscowymi. Choć obydwie dokumenty (studium i plan miejscowy) pełnią rolę narzędzi służących do osiągnięcia celów stawianych wobec zagospodarowania przestrzennego (z art. 1 ust. 2) - jednak ich cechy i funkcje prawne są diametralnie różne od siebie. Studium nie może wyrażać ustaleń zastrzeżonych dla zaliczanego do przepisów gminnych planu miejscowego."²⁾

¹) dr inż. arch. Sławomir Podolak "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY", Urząd mieszkalnictwa i rozwoju miast, instytut gospodarki przestrzennej i komunalnej.

²) mgr Wojciech Lachiewicz "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY", Urząd mieszkalnictwa i rozwoju miast, instytut gospodarki przestrzennej i komunalnej.

6) Studium będzie wymagało aktualizacji, szczególnie w odniesieniu do zmieniających się uwarunkowań zewnętrznych. Określone kierunki i polityka przestrzenna winna być korygowana w oparciu o powtórny diagnozę sytuacji gminy oraz problemów związanych z jej rozwojem.

7) Studium składa się z dwóch części

a) Część pierwsza zawiera syntetyczną diagnozę stanu zagospodarowania i uwarunkowań rozwoju gminy z uwzględnieniem charakterystyki funkcjonalno - przestrzennej, uwarunkowań przyrodniczych i kulturowych, uwarunkowań związanych z rozwojem społeczno - gospodarczym, zwraca uwagę na zewnętrzne uwarunkowania, pokazuje struktury własności terenu oraz wyodrębnia obszary problemowe w strukturze funkcjonalno – przestrzennej gminy, jak również obejmuje przyczyny związane z zagrożeniem środowiska.

b) Druga część studium określa kierunki rozwoju przestrzennego gminy ,
związane z:

- ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- rozwoju osadnictwa,
- przeciwdziałania zagrożeniom powodziowym,
- modernizacji i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej

oraz określa kierunki związane z wytyczaniem kierunków zagospodarowania i polityki przestrzennej gminy będących w harmonii z istniejącymi uwarunkowaniami.

Do realizacji celów związanych z rozwojem gminy oraz określenia kierunków rozwoju i kierunków zagospodarowania przestrzennego przy określonych uwarunkowaniach, zostały wyodrębnione strefy o różnicowanych politykach i funkcjach przestrzennych.

W ramach ustalonych stref zostały wyodrębnione obszary (o ogólnych funkcjach zagospodarowania przestrzennego wg stanu istniejącego lub proponowanego) oraz tereny o szczegółowych funkcjach stanu istniejącego oraz proponowanego, dla których będzie obowiązkowe wykonywanie planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego wynikających z przepisów ustaw szczególnych.

1) Z dniem 1.01.1995r. weszła w życie Ustawa z dnia 7.07.1994r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89 poz. 415). Ustawa ta wniosła nowe rozwiązania w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego, nakładając na gminy obowiązek sporządzenia opracowania p.n. "Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy", określającego jej politykę przestrzenną.

2) W dniu 31.10.1995 r. została podpisana umowa pomiędzy Zarządem Miasta i Gminy Ziębice a Biurem Planowania Przestrzennego w Wałbrzychu na wykonanie w/w opracowania.

3) Ze względu na zmianę projektantów opracowujących w/w studium oraz zmianę jej metodologii, termin wykonania całości studium został przesunięty.

4) W dniu 22.01.1999 r. została dokonana w Urzędzie Miasta i Gminy Ziębice prezentacja pierwszej części Studium w zakresie uwarunkowań:

- zewnętrznych
- wewnętrznych: przyrodniczych i kulturowych
- struktury własności

5) W dniu 11 maja 1999 r. przeprowadzone zostały (na potrzeby Studium) warsztaty, w których brali udział przedstawiciele różnych środowisk gminy. Dokonano dokładnego rozpoznania potrzeb, słabych i mocnych stron gminy oraz szans i zagrożeń. Wśród uczestników przeprowadzono również ankiety.

Materiały te są niezbędne do wytyczenia przyszłych kierunków rozwoju miasta i gminy. Niniejsze warsztaty pozwoliły określić cele jak również główne kierunki polityki przestrzennej miasta i gminy Ziębice.

6) W dniu 21.06.1999r BPP dokonało drugiej prezentacji, dotyczące "Kierunków zagospodarowania i polityki przestrzennej miasta i gminy" Zaprezentowano planszę wynikową w w/w temacie oraz pełny tekst studium.

7) Całkowite prace zakończono w październiku 1999 roku, a pełny materiał "Studium" został przekazany władzom miasta i gminy.

8) Ostateczna wersja studium, po uwzględnieniu sugestii organów opiniujących oraz wniosków Zarządu została opracowana w kwietniu 2000 roku.

1.3 Podstawy prawne opracowania

1. Uchwała Rady Miasta i Gminy w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium:

Uchwała nr XIX/152/95 z dnia 29.12.1995 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ziębice.

2. Ustawy zawierające przepisy szczególnie dotyczące Studium:

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89 poz. 415, zm. z 1996 r. nr 106 poz. 496, z 1997 r. nr 111, poz. 726, Dz. U. 1997r., nr 133 poz. 885; Dz. U. 1997 r. nr 141 poz. 943; Dz. U. z 1998 r. nr 106 poz. 668; Dz. U. z 1999 r. nr 15 poz. 139).

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. nr 89, poz.414, zm. Dz. U nr 1995 nr 141 poz. 692; Dz. U. z 1996r. nr 100 poz.465; Dz. U. z 1996 r. nr 146 poz.680; Dz. U. z 1996 r. nr 106 poz. 496; Dz. U. z 1997r. m 111 poz. 726; sprost. Dz. U. z 1998r. m 22 poz. 118; zm. Dz. U. z 1997r. nr 88 poz. 554; Dz. U. z 1998 r. nr 106 poz. 668).

Ustawa z dnia 31 stycznia 1980r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (tekst jednolity Dz. U. nr 49 z 1994r. poz. 196) zm. Dz.U.1994r. nr 27 , poz.96, zm. Dz. U. z 1995 r. nr 90 poz. 446, zm. Dz. U. z 1996r. nr 106 poz. 496; zm. Dz U. Z 1996r. m 132 poz. 622; zm. Dz. U. z 1997r. nr 46 poz. 296; zm. Dz. U. z 1997 nr 96, poz. 529; zm. Dz. U. z 1997r. nr 121 poz. 770; zm. Dz. U. z 1997r. nr 133, poz. 885; Dz. U. z 1997 r. nr 88 poz. 554; Dz. U. z 1997 r. nr 133 poz. 885; dz. U. z 1998 r. nr 106 poz. 668).

Ustawa z dnia 15 lutego z 1962 roku o ochronie dóbr kultury (Dz. U. nr 10 z 1962 r. poz. 48; zm. Dz. U z 1983 r. nr 38 poz. 173; zm. Dz. U. z 1989r. nr 35 poz. 192; zm. Dz. U. z 1990 r. nr 34, poz. 198; zm. Dz. U. z 1990 r. nr 56 poz. 322; zm. Dz. U. Z 1993 r. nr 65 poz. 309; zm. Dz. U. z 1993 r. nr 92 poz. 426; zm. Dz. U. z 1996 r. nr 106 poz. 496; zm. Dz. U. z 1997 r. nr 5 poz. 24; Dz. U. z 1997 r. nr 115 poz. 741; Dz. U. z 1997 r. nr 88 poz. 554; Dz. U. z 1998 r. nr 106 poz. 668).

Ustawa z dnia 16 października 1991 r o ochronie przyrody (Dz. U. nr 114 z 1991 r. poz. 492; am. Dz. U. z 1992 r. nr 54 poz. 254; zm. Dz. U. z 1994 r. nr 89 poz. 415; zm. Dz. U. z 1995 r. nr 147 poz. 713; zm. Dz. U. z 1996 r. nr 91 poz. 409; zm. Dz. U. z 1997 r. nr 14 poz. 72; zm. Dz. U. z 1997 r. nr 43 poz. 272; Dz. U. z 1997 r. nr 54 poz. 349; Dz. U. z 1997 r. nr 133 poz. 885; Dz. U. z 1997 r. nr 88 poz. 554; Dz. U. z 1998 r. nr 106 poz. 668).

Ustawa z dnia 24 października 1974 r. Prawo Wodne - (Dz. U. nr 38 z 1974r. poz. 230; zm. Dz. U. z 1975 r. nr 17 poz. 94, zm. Dz. U. z 1980 r. nr 3 poz. 6; zm. Dz. U. z 1983 r. nr 44 poz. 201; zm. Dz. U. z 1989 r. nr 26 poz. 139; zm. Dz. U. z 1989 r. nr 35 poz. 192; zm. Dz. U. z 1990 r. nr 34 poz. 198; zm. Dz.U. z 1990 r. nr 39 poz. 222; zm. Dz. U. z 1991 r. nr 32 poz. 131; zm. Dz. U. z 1991 r. nr 77 poz. 335; zm. Dz.U. z 1993 r. nr 40 poz. 183; zm. Dz. U. z 1994 r. nr 27 poz. 96; zm. Dz. U. z 1995 r. nr 47 poz. 234; zm. Dz.U. z 1996 r. nr 106 poz. 496 zm. Dz. U. z 1997 r. nr 47 poz. 299; Dz. U. z 1997 r. nr 133 poz. 885; Dz. U. z 1997 r. nr 88 poz. 554; Dz. U. z 1998 r. nr 106 poz. 668).

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1997 r. nr 115 poz. 741; Dz. U. z 1998 r. nr 106 poz. 668).

Ustawa z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz. U. z 1997 r. nr 123 poz.781); Dz. U. z 1998 r. nr 106 poz. 666.

Ustawa z dnia 3 lutego 1997 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995 r. nr 16 poz. 78; zm. Dz. U. z 1997 r. nr 60 poz. 370; zm. Dz. U. z 1997 r. nr 80 poz.505); Dz. U. z 1997 r. nr 160 poz. 1079; Dz. U. z 1998 r. nr 106 poz. 668).

Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 1985 r. nr 14 poz. 60; zm. Dz. U. z 1988 r. nr 19; poz. 132; zm. Dz. U. z 1989 r. nr 35 poz. 192; zm. Dz. U. z 1990 r. nr 34 poz.198; zm. Dz. U. z 1991 r. nr 75

poz. 332; zm. Dz. U. z 1993 r. nr 47 poz. 212. ; Dz. U. z 1994 r. nr 127 poz. 627; Dz. U. z 1995 r. nr 141 poz. 692; Dz. U. z 1997 r. nr 6 poz. 31; Dz. U. z 1997 r. nr 30 poz. 497; Dz. U. z 1997 r. nr 106 poz. 677; Dz. U. z 1997 r. nr 123 poz. 760; Dz. U. z 1998 r. nr 106 poz. 668).

Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie geologicznym i górnictwie (Dz. U. z 1994 r. nr 27 poz. 96 zm. Dz. U. z 1996 nr 106 poz. 496; Dz. U. z 1997 r. nr 111 poz. 726; Dz. U. z 1997 r. nr 133 poz. 885; Dz. U. z 1997 r. nr 88 poz. 554; Dz. U. z 1998 r. nr 106 poz. 668);

Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. nr 101 poz. 444; zm. Dz. U. z 1992 r. nr 21 poz. 85; Dz. U. z 1992 r. nr 54 poz. 254; Dz. U. z 1994 r. nr 1 poz. 3; Dz. U. z 1994 r. nr 127 poz. 627; Dz. U. z 1995 r. nr 141 poz. 692; Dz. U. z 1995 r. nr 147 poz. 713; Dz. U. z 1996 r. nr 91 poz. 409; Dz. U. z 1997 r. nr 54 poz. 349; Dz. U. z 1997 r. nr 121 poz. 770; Dz. U. z 1997 nr 54 poz. 349; Dz. U. z 1998 r. nr 106 poz. 668).

1.4 Materiały wyjściowe

1) Opracowanie

- Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ziębice, wraz z tekstem (obowiązujący do końca 1999r.)
- Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ziębice I wraz z tekstem (obowiązujący do końca 1999r.)
- Studium Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Wałbrzyskiego – tekst podstawowy (1998r.)
- Studium Zagospodarowania przestrzennego Woj. Wałbrzyskiego –
 - o środowisko przyrodnicze (1997r.)
 - o infrastruktura techniczna 1997 r.
 - o uwarunkowania powódź 1997 r.

2) Pozostałe opracowania:

- Wojewódzki program odbudowy, modernizacji i rozwoju na lata 1997-2001
- Materiały planistyczne w rocznikach i publikacjach WUS
- Raport o stanie miasta i gminy Ziębice - 1998 r. (Zarząd Miasta i Gminy).
- Atlas Śląska Dolnego i Opolskiego - wydany przez Uniwersytet Wrocławski
- Straty wywołane katastrofalną powodzią w woj. wałbrzyskim 1997 r
- Mapy ewidencji gruntów wraz z wypisami z ewidencji gruntów dotyczącymi struktur własnościowych
- Wnioski i uwagi mieszkańców miasta i gminy – ankiety
- Konspekt z warsztatów dot. kierunków rozwoju, przeprowadzonych z mieszkańcami miasta i gminy
- Wnioski i postulaty jednostek gospodarczych i organów administracji lokalnej organizacji społecznych

2. CHARAKTERYSTYKA STRUKTURY FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ MIASTA i GMINY.

Miasto i gmina Ziębice, położona jest na Przedgórzu Sudeckim, w Obrębie Wzgórz Niemczańsko-Strzelińskich. Obejmuje partię niewysokich wzniesień – Wzgórze Strzelińskie, część Wzgórz Lipowych, Wysoczyznę Ziębicką, oraz część nizinnodoliną: Dolinę Oławy, Kotlinę Henrykowską, część Obniżenia Otmuchowskiego z doliną Nysy Kłodzkiej.

Gmina graniczy

- od zachodu - z gminą Ciepłowody i z gminą Ząbkowice Śląskie
- od północy- z gminą Strzelin
- od wschodu- z gminą Przeworno i terenem woj. opolskiego
- od południa- z gminą Kamieniec Ząbkowicki i terenem woj. opolskiego

Powierzchnia gminy wynosi 222 km² w tym powierzchnia miasta Ziębice 15 km².

Gmina położona jest w dolinie rzeki Oławy. W skład sieci osadniczej wchodzi jednostki:

miejskie: Ziębice

wiejskie: Biernacice
Bożnowice
Brukalice

Czerńczyce
Dębowiec
Głęboka
Henryków
Jasienica
Kalinowice Dolne
Kalinowice Górne
Krzelków
Lipa
Lubnów
Niedźwiednik
Niedźwiedź
Nowina
Nowy Dwór
Osina Mała
Osina Wielka
Pomianów Dolny
Raczyce
Rososznica
Skalice
Służejów
Starczówek
Wadachowice
Wigancice
Witostowice

W strukturze funkcjonalno przestrzennej gminy można wyodrębnić:

- Obszary o wiodącej funkcji rolniczej
- Obszary o wiodącej funkcji turystycznej i agroturystycznej
- Obszary o funkcji przemysłowej
- Obszary osadnicze o wiodącej funkcji mieszkaniowo-usługowej

3. UWARUNKOWANIA WPLYWAJĄCE NA MODERNIZACJĘ I ROZWÓJ GMINY

3.1 Uwarunkowania środowiska przyrodniczego

1) W części uwarunkowań środowiska przyrodniczego autorzy Studium ujęli wszystkie te aspekty ,tzw. "dane nam przez naturę" I które z jednej strony stanowią walory gminy zaś z drugiej strony mogą stanowić pewnego rodzaju bariery.

2) Gmina położona jest na wysokości 200-400 m n.p.m. Utwory skalne tworzące podłoże geologiczne obszaru to przede wszystkim utwory prekambryjskie (łupki, gnejsy, kwarcyty) utwory czwartorzędowe trzeciorzędowe (piaski, żwiry, iły).

3) Lasy na obszarze gminy zajmują jedynie 12% jej całego terenu. Najliczniej występują w okolicy Wzgórz Strzebińskich oraz wsi Głęboka, Niedźwiedź, Dębowiec.

4) Teren lasów w okolicy Wzgórz Strzebińskich znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu.

5) Najwięcej zasobów leśnych stanowi drzewostan stary tj. około 56%. Na pozostałą część składają się drzewa w wieku 60-80 lat oraz młode 20-40 lat (tj. ok. 22%). Wg. składu gatunkowego przeważają lasy mieszane o dominujących gatunkach: świerk, sosna, grab, dąb, buk, klon, jesion, brzoza, wiąz.

6) Na obszarze gminy znajduje się około 15 pomników przyrody (m.in. las starodrzew w okolicy Witostowic, park przyklasztorny w Henrykowie, park w Ziębicach).

7) Całe zasoby leśne gminy posiadają status chronionych.

8) Zasoby wodne gminy należą do dwóch działów wodnych tj.: rzeki Oławy i rzeki Nysy Kłodzkiej.

Główną sieć rzeczną tworzą: rzeka Oława z dopływami Włońska, Czarna rzeka Młynówka (dopływ Nysy Kłodzkiej).

9) Obszar gminy stanowi zlewnię wód chronionych rzeki Oławy. Południowa część gminy (okolice Pomianowa Dolnego) znajduje się w obszarze chronionym wód podziemnych.

10) Około 80% powierzchni gminy zajmują użytki rolne.

Wg skali 0-100 punktów przydatności rolniczej przestrzeni produkcyjnej gmina uzyskała około 70 punktów. (czynniki wpływające na w/w ocenę to: bonitacja i wilgotność gleb, klimat, rzeźba terenu). Wysoka ocena świadczy o dobrej przydatności gleb, warunkującej bezpośrednio rozwój rolnictwa.

11) Średnia klasa bonitacji gleb zawiera się w gr. III - dla gleb łąkowych i IIIb dla gleb ornych.

Podatność na erozję jest b. niska, a główne kompleksy orne to:

- pszenne b. dobre
- pszenne dobre
- żytnie dobre

12) Gatunki gleb jakie występują na terenie gminy to:

- gleby równinne - pszenne
- gleby wzdłuż rzek - mady
- gleby piaszkowe

13) Ogólne warunki klimatyczne obszaru gminy są sprzyjające dla rozwoju rolnictwa, turystyki i rekreacji.

Okres wegetacji zaczyna się w pierwszej dekadzie kwietnia i trwa około 220 dni. Warunki solarne i wilgotnościowe są dobre na większości obszaru gminy, jedynie w terenach dolinnych mogą być mniej korzystne (lokalnie i krótkotrwale) ze względu na spływ chłodniejszych mas powietrza, powodujących występowanie przymrozków gruntowych.

14) Na obszarze gminy występują niewielkie zasoby surowców naturalnych. Należą do nich złoża granitów, (obszar położony przy granicy z gminą Strzelin i Przeworno) oraz złoża kamieni budowlanych (okolice wsi Witostowice) i gnejsy (obszar graniczący z gminą Paczków).

15) Zagrożenia

- zagrożenia powodziowe - (występujące najczęściej w miesiącach letnich) wg. danych z 1997 r. dotyczą:

a) terenów wzdłuż rzeki Oławy - wsie: Witostowice

Henryków
Skalice
Osina Mała
miasto - Ziębice

b) wzdłuż rzeki Młynówki - wsie:

Niedźwiedź
Lubnów
Czerńczyce
Krzelków
Wigancice

Braki w zagospodarowaniu tych rzek (podczas dużych opadów) mają duży wpływ na degradację terenów wzdłuż tych cieków.

- nadmierne natężenie ruchu - zaobserwowane na najbardziej uczęszczanych szlakach komunikacyjnych drogowych tj.: nr 394, 385, 395 i kolejowych relacji Wrocław - Kłodzko i Ząbkowice - Otmuchów
- zanieczyszczenie atmosfery - gdzie źródłem są m.in. zakłady przemysłowe z terenu gminy jak i obszarów ościennych, ale przede wszystkim gospodarka ciepła oparta na lokalnych, indywidualnych kotłowniach opalanych węglem kamiennym.
- zanieczyszczenia wód i gleb - gdzie źródłem jest bezpośrednio odprowadzanie ścieków do cieków wodnych, nadmierna chemizacja rolnictwa, duża ilość dzikich wysypisk odpadów
- uszkodzenia lasów - obecnie niewielkie, lecz bez prowadzenia ich odbudowy (np. zalesień, dolesień) zagrożenia te mogą się zwiększyć.

3.2 Uwarunkowania środowiska kulturowego

1) Autorzy niniejszego Studium określając środowisko kulturowe nie odnoszą się jedynie do zasobów dziedzictwa kulturowego, lecz obejmują wszystko to "co dokonał człowiek", co jest jego ingerencją w środowisko przyrodnicze tj: infrastruktura techniczna, sieci komunikacyjne (kołowe i kolejowe), zabudowa mieszkaniowa, przemysłowa itp.

2) Na terenie gminy znajduje się duża ilość obiektów objętych ochroną konserwatorską. Są to zarówno obiekty sakralne jak i świeckie, obiekty wpisane do rejestrów konserwatorskich jak również będące pod ochroną konserwatorską. W każdej jednostce osadniczej gminy znajdują się takie obiekty (patrz plansza - Uwarunkowania kulturowe).

3) Wartością kulturową gminy są również obszary objęte strefami ochrony konserwatorskiej (w tym również i ścisłej).

Należą do nich:

- zespół klasztorny w Henrykowie
- stara część śródmieścia w Ziębicach

4) Wartością gminy a jednocześnie pewnym ograniczeniem są liczne stanowiska i obszary archeologiczne (także objęte ochroną konserwatorską) - rozsiane po całym obszarze gminy. Największe skupiska znajdują się w okolicy wsi Henryków, Rososznicza, Krzelków.

5) Zabudowa wielu wsi w dużej części uległa znacznej dekapitalizacji (dotyczy to zabudowy starej - sprzed 1945 r.), co związane było z procesami społecznoekonomicznego zastoju, migracją ludności, brakiem funduszy na remonty i konserwacje. Brak tożsamości z terenem wśród ludności napływowej, był główną przyczyną niedbałości o istniejące dobra kulturowe.

6) Wszystkie wsie na terenie gminy Ziębice wyróżniają się zabudową mieszaną, ze znaczną przewagą zabudowy zagrodowej. W niektórych wsiach znajduje się zabudowa mieszkaniowa o charakterze miejskim - bloków mieszkalnych wielorodzinnych, połączona z funkcją istnienia dawnych PGR-ów, lub zabudowa drobnych zakładów przemysłowo - rzemieślniczych.

7) Świadectwem przeszłości historycznej terenów gminy są liczne zabytki architektoniczne, obiekty sakralne, zespoły pałacowo-parkowe. Jednak większość z nich znajduje się w złym stanie (np. zespół pałacowy w Witostowicach) wymagających remontów kapitalnych i bieżących, przywracających ich dawny wygląd.

8) Dominującym układem struktury osadniczej jest typ wsi o zabudowie łańcuchowej. Niektóre wsie tj.. Skalice, Jasienica, Nowy Dwór, Lipa, Osina Mała i Lubnów posiadają charakter owalnicy. Dominują domy jedno lub dwukondygnacyjne, gdzie bardzo duża ilość znajduje się w wykazie zabytków chronionych (patrz załącznik nr 2).

9) Pod względem ilości dróg obszar gminy jest dobrze skomunikowany. Sieć składa się z dróg wojewódzkich, powiatowych, gminnych i lokalnych. Najbardziej uczęszczane główne drogi to nr 385, 394 i 395. Do każdej miejscowości jest zapewniony dojazd kilkoma drogami.

10)przez obszar gminy przebiegają również dwie linie kolejowe relacji Wrocław - Kłodzko i Ząbkowice Śląskie - Otmuchów.

11)Stan techniczny dróg (szczególnie o niższych rangach ważności) nie jest zadowalający. Są one częściowo zdekapitalizowane. Wiele zastrzeżeń budzi stan nawierzchni, brak poboczy, wąskość dróg, brak parkingów.

12)Zauważa się również narastający ruch kołowy, szczególnie na drogach 385, 394 i 395, co stwarza wiele zagrożeń, związanych z bezpieczeństwem na drogach, zarówno dla pieszych jak i zmotoryzowanych. Powodem są braki techniczne - m.in. brak chodników, złe profilowanie dróg, brak barierek ochronnych, parkingów itp.

13) pomimo czterech czynnych wodociągów (istniejących na terenie gminy) tj:

- wodociąg Ziębice
- wodociąg Starczówek
- wodociąg Henryków
- wodociąg Dębowiec

nie wszystkie wsie gminy są zwodociągowane, a zwłaszcza zachodnio-północna część gminy. Istnieją propozycje rozwiązania zaopatrzenia wsi w wodę z w/w wodociągów. Wsie Rososznicza, Służewów będą zaopatrywane w wodę z Zakładu Uzdatniania wody w Ziębicach.

14) Żadna z WSI nie posiada systemu kanalizacji ściekowej. Jedynie we wsi Henryków znajduje się oczyszczalnia ścieków. Wymaga ona jednak modernizacji.

Miasto Ziębice posiada system sieci kanalizacyjnej, wraz z oczyszczalnią mechaniczno-biologiczną.

15)Przez gminę Ziębice przebiega główna linia energetyczna w kierunku wschód-zachód.

Dostawa energii elektrycznej dla miasta oparta jest o istniejący GPZ, zlokalizowany w jej północnej części. Wszystkie wsie są również zelektryfikowane.

16)Przez gminę przebiega główna linia gazociągu w/c- gazu koksowniczego z rejonu Wałbrzycha. Gaz ten rozprowadzany jest poprzez stacje redukcyjne (zlokalizowane na terenie miasta). Natomiast żadna ze wsi nie posiada gazu sieciowego. Mieszkańcy korzystają z gazu bezprzewodowego, tzn. z butli.

17) Gospodarka odpadami oparta jest o istniejące wysypisko komunalne, zlokalizowane we wschodniej części miasta Ziębice. Wg danych ma być ono czynne do końca 1999 roku. Nowa lokalizacja wysypiska dotyczy terenów w okolicach wsi Lipa.

18) Oprócz istniejącego wysypiska komunalnego, na terenie miasta znajduje się wysypisko przemysłowe (Z-dów Maszyn Ceramicznych i Kamionki oraz Cukrowni Ziębice).

19)Na terenie gminy znajdują się również wysypiska dzikie (stanowiące zagrożenie dla środowiska przyrodniczego) , (patrz plansza Uwarunkowania przyrodnicze).

20)Cały system grzewczy miasta i gminy opiera się na małych kotłowniach paleniskach domowych, gdzie najczęściej wykorzystywanym środkiem opałowy jest węgiel kamienny i koks niskogatunkowy.

21) zagrożenia:

- zabytki objęte ochroną konserwatorską = ich dewastacja spowodowana najczęściej brakiem funduszy, jak również brakiem odpowiedniego programu realizacyjnego związanego z ich ochroną
- przemysłowe obiekty zabytkowe - dewastowane z powodu braku zarządu i właściciela.

3.3 Uwarunkowania społeczno-gospodarcze

1) Liczba ludności w mieście i gminie Ziębice wynosi (dane z 1998 r.) 19.520 osób w tym miasto 9.918 osób. Średnio na 1 km² przypada 88 (w mieście 661 osób). Ilość mężczyzn wynosi 9.420 (w mieście 4.714) natomiast kobiet 10.100 (w mieście 5.204).

2) Ludność w wieku produkcyjnym stanowi około 57% (w stosunku do ogółu ludności), w wieku przedprodukcyjnym około 25%, natomiast poprodukcyjnym 18%.

Wg. struktury wieku, największy odsetek ludności stanowi społeczeństwo w wieku 20-59 lat.

Saldo migracji jest dość duże na terenie gminy (ujemne) - 22 oraz (dodatnie) +9 na terenie miasta.

Stopa bezrobocia (na przestrzeni lat 1996-97) ma niewielką tendencję spadkową (1996 r. - 13,6% bezrobotnych w stosunku do ludności w wieku produkcyjnym w 1997 r. 11,7 %).

3) Jakość życia mieszkańców gminy odzwierciedla m.in. poziom warunków ich zamieszkania.

Średnia wielkość mieszkań (dane z 1998 r.) wynosiła w gminie 68,2 m² , w mieście 58,4 m².

Przeciętnie powierzchnia użytkowa ma 1 osobę wynosiła 20,7 m² w gminie 19,6 m² w mieście Ziębice.

Wg struktury 'Własności mieszkań, najwięcej jest mieszkań prywatnych (około 65%), pozostałe zasoby mieszkaniowe są własnością komunalną, zakładową i spółdzielczą tj. ok. 35%

4) Budynki komunalne stanowią ok. 32,9% ogółu zasobów mieszkaniowych. ZUK administruje 425 budynkami z 2.080 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 10.635 m². Stan techniczny w/w zasobów nie jest zadowalający. Budynki stare stanowią aż 97% całych zasobów komunalnych i wymagają remontów bieżących lub kapitalnych oraz wyposażenia w odpowiednie media techniczne. W/w naprawy traktowane są jako niezbędne.

5) Na 3.200 ogółem pracujących osób najwięcej zatrudnionych jest w handlu, usługach I produkcji i budownictwie.

6) Duża część ludności zajmuje się również rolnictwem (dobre arealy gruntów ornych). Około 80% powierzchni gminy wykorzystywana jest rolniczo. Spośród 18 tys. ha aż 15 tys. ha jest uprawiana. Są to gleby urodzajne o wysokich klasach bonitacyjnych (średnio kUli). Istniejące gospodarstwa rolne są jednak niewielkie i rozdrobnione (do 15 ha). Dominującą uprawę stanowią zboża, rzepak, kukurydza i buraki cukrowe. Brak jest lokalnych grup producenckich, co przyczynia się do spadku opłacalności produkcji i obniżki zysków rolników.

7) W dziedzinie szkolnictwa na terenie miasta i gminy Ziębice funkcjonuje 19 szkół, tj :

- podstawowe	12	w tym miasto	5
- ogólnokształcące	2		
- średnie techniczne i zawodowe	3		
- zasadnicze	1		
- policealna	1		

Liczebność kadry medycznej utrzymuje się w ostatnich kilku latach na jednakowym poziomie. Na jednego lekarza przypada około 478 mieszkańców (jest ich 31), stomatologów 7 i 128 pielęgniarek.

8) w sektorze służby zdrowia na terenie miasta i gminy Ziębice funkcjonuje:

1 szpital (posiadający 190 łóżek)

3 przychodnie (w Ziębicach, Henrykowie i Lubnowie)

5 aptek (1 apteka przypada 3.904 osoby)

9) Według struktury wykształcenia przeważają osoby z wykształceniem ogółu ludności). mieszkańców miasta i gminy Ziębice podstawowym i zasadniczym (ok. 70% ogółu ludności)

3.4 Struktura własności

Na obszarze miasta i gminy Ziębice struktura własności terenów przedstawia się następująco:

- własność Skarbu Państwa

(w tym własność Skarbu Państwa w wieczystym użytkowaniu)

- własność gminy - 9,5 %

(w tym własność gminy w wieczystym użytkowaniu)

- własność prywatna - 60 %

własność Kościoła- 0,5 %

4. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE ROZWOJU GMINY

1) Na zewnętrzne uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy zasadniczy wpływ mają:

- położenie gminy w obszarze całego województwa
- występowanie barier (szczególnie przyrodniczych) - zarówno od strony ochrony prawnej jak i rodzaju ukształtowania środowiska.

W niniejszym studium, uwarunkowania zewnętrzne zostały określone na podstawie "Studium zagospodarowania przestrzennego województwa wałbrzyskiego" jako dokumentu nadrzędnego, zawierającego podstawowe ustalenia i informacje niezbędne do określenia polityki przestrzennej gmin.

2) Na terenie gminy brak jest zadań rządowych wpisanych do rejestru zgodnie z Ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 roku. Do proponowanych zadań, które winny być ujęte w rządowych programach resortowych zaliczono:

- realizację zbiorników retencyjnych i przeciwpowodziowych : (Mieszków, Ziębice, Służejów, Krzelków, Henryków)
- modernizację dróg krajowych nr 385, 394, i 395
- modernizację linii kolejowych relacji Wrocław-Kłodzko
- rewitalizację i rewitalizację zabytkowego centrum miasta Ziębice

Do zadań przesądzonych rozporządzeniami Rady Ministrów zaliczono:

- zasady udzielania i sposoby dotacji celowych dla gmin, na finansowanie bieżących zadań własnych, obszarów na których wystąpiła powódź (Rozporządzenie Rady Ministrów z 5.08.1997 r. Oz.U. nr 97 poz.594 - obejmuje gminę Ziębice i Dz. U. nr 97 poz.595).

3) Do zadań wojewódzkich, realizowanych w ramach rozporządzenia Rady Ministrów, w sprawie zasad dofinansowania regionalnych programów restrukturyzacyjnych zaliczono:

- rozbudowę oczyszczalni w Ziębicach
- budowę kolektorów sanitarnych
- budowę nowego wysypiska komunalnego
- gazyfikację i modernizację systemu ciepłowniczego.

4) Podstawowe tezy polityki przestrzennej województwa zadań ponadlokalnych związanych z rozwojem gminy to:

- otwarcie na Europę;
- zrównoważony rozwój, polegający na wprowadzeniu odpowiednich proporcji pomiędzy kryteriami ekologicznymi a kryteriami ekonomicznymi;
- respektowanie zasad strategii rozwoju regionu, jak i zgodność kierunków strategicznych rozwoju gminy z w/w strategią;
- respektowanie zasad określonych w opracowaniu "Wojewódzki program odbudowy, modernizacji i rozwoju na lata 1997 - 2001 "; (np. budowa Zakładu Uzdatniania Wody w Ziębicach, budowa wodociągu Ziębice - Służejów oraz Starczówek - Pomianów, modernizacja oczyszczalni ścieków w Henrykowie);
- respektowanie zasad opracowań problemowych i programowych wojewody;
- respektowanie zasad studiów rządowych i wojewódzkich kierunków rozwoju pogranicza polsko - czeskiego, w tym Euroregionu Glacensis;
- respektowanie zasad aktualnych opracowań z zakresu planowania przestrzennego.

5. OBSZARY PROBLEMOWE W STRUKTURZE FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ GMINY.

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

Dotyczą one:

- przyrodnych obszarów, znajdujących się w strefie zagrożeń powodziowych, wykluczających bądź ograniczających prowadzenie na tych terenach jakiegokolwiek działalności (gospodarczej, mieszkaniowej itp.)
- obszarów zalegania surowców naturalnych (północno-wschodnia część gminy południowo-zachodnia część gminy - niewielki obszar) oraz ich ewentualna przyszła eksploatacja , a obecna ich prawna ochrona tj. obszar chronionego krajobrazu lub obszar rolniczy,

- obszarów tzw. specjalnych, będących pod ochroną konserwatorską (na terenie wsi i miasta Ziębice tj. strefy konserwatorskie) oraz na terenie gminy (stanowiska i obszary archeologiczne) stanowiące barierę dla rozwoju innych funkcji,
- proponowany obszar na terenie Ziębic przeznaczony pod północne obejście miasta przebiegający przez tereny rolnicze,
- proponowany obszar na wschód od Henrykowa przeznaczony pod obwodnicę przebiegający przez tereny rolnicze i tereny zainwestowane osadniczo

6. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY

W momencie formułowania kierunków zagospodarowania polityki przestrzennej, autorzy Studium oparli się nie tylko na rozpoznanych uwarunkowaniach wewnętrznych i zewnętrznych lecz również na odczuciach społeczności lokalnej, podczas przeprowadzanych warsztatów (patrz załącznik nr 1).

Na jej podstawie określono:

- generalny cel rozwoju - oraz cele szczegółowe
- strefy polityki przestrzennej
- generalne kierunki zagospodarowania przestrzennego
- podstawowe kierunki zagospodarowania przestrzennego w wydzielonych strefach

W niniejszym opracowaniu zawarto również wnioski, które wypływają z wytyczonych kierunków a potrzebnych do określenia obszarów, dla których sporządzenie planów miejscowych jest obowiązkowe.

Cele rozwoju.

1. Celem generalnym (tzw. wizją) jest uzyskanie ożywienia gospodarczego i zapewnienie zrównoważonego rozwoju Gminy w oparciu o nowoczesne rolnictwo, dynamiczny rozwój handlu i usług oraz silny przemysł turystyczny jak również aktywność biznesową małych i średnich przedsiębiorstw. Wsparciem dla tego procesu będzie szybki rozwój infrastruktury technicznej, rozwój mieszkalnictwa, wzrost kwalifikacji i umiejętności zasobów rynku pracy oraz realizowanie polityki proekologicznej.

Realizacja tak sformułowanego celu ułatwi proces koniecznych przemian i dostosowanie się do nowych warunków w okresie integracji z Unią Europejską.

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

- a) aktywizację rozwoju funkcji podstawowych gminy tj.
 - rolnictwa
 - turystyki i przemysłu
- b) wspierania przedsiębiorczości i jego promocja
- c) restrukturyzacja istniejącego przemysłu (w tym również zakładów przetwórstwa rolnego)
- d) opracowanie programu rozwoju turystyki
- e) zapewnienie maksymalnego wsparcia dla tworzenia działania i rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw
- f) zapewnienie korzystnych warunków dla inwestorów zewnętrznych
- g) umacnianie pozycji gospodarstw rolnych, ich przeobrażenie strukturalne, wprowadzenie nowych rozwiązań agrotechnicznych, rozwój lokalnego przetwórstwa rolnego
- h) wsparcie dla tworzenia się grup producenckich rolników
- i) zapewnienie wsparcia dla tworzenia się gospodarstw agrotechnicznych
- j) poprawa stanu jakości dróg komunikacyjnych
- k) odpowiednia ilość telefonów na wsi i w mieście
- l) zapewnienie rzetelnych informacji na temat lokalizacji wartości zasobów naturalnych

3. Cele społeczne - wyrażają się w poprawie standardu życia lokalnej społeczności, w sprawnym funkcjonowaniu gminy, a w szczególności polegają na:

- a) zapewnieniu dogodnych warunków życia i rozwoju w drodze rozwijania infrastruktury społecznej na poziomie potrzeb lokalnych
- b) zapewnieniu ludności odpowiedniej ilości mieszkań o odpowiednim standardzie

- c) zapewnieniu mieszkańcom odpowiedniej ilości i jakości usług
- d) wyposażeniu obszaru gminy w potrzebne, niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej tj. skanalizowanie obszarów osadniczych, gazyfikacja wsi, zwodociągowanie, telefonizacja , budowa wysypisk śmieci
- e) zapewnieniu odpowiedniego poziomu ochrony zdrowotnych warunków życia mieszkańców
- f) ułatwieniu zainteresowanym podnoszenia umiejętności i kwalifikacji zawodowych
- g) pomoc w dostosowaniu profilu kształcenia młodzieży do zapotrzebowań rynku
- h) propagowaniu wiedzy w zakresie samodzielnej działalności biznesowej
- i) poprawie bezpieczeństwa ludności

4. Cele ekologiczne - wyrażają się w ochronie i racjonalnym kształtowaniu środowiska przyrodniczego poprzez:

- a) traktowanie ochrony środowiska jako nierozłącznej części wszystkich procesów rozwojowych
- b) ochronę wartości przyrodniczych i kulturowych
- c) ochronę ciągów ekologicznych - obszar chronionego krajobrazu
- d) ochronę lasów, gleb, surowców naturalnych, wód, atmosfery
- e) hamowanie procesów degradacji środowiska naturalnego, (np. likwidacja dzikich wysypisk śmieci) oraz minimalizacja zagrożeń powodziowych
- f) stosowanie nowoczesnych technologii w zakresie infrastruktury technicznej (m.in. w ciepłownictwie) — przyjaznych dla środowiska
- g) rozwiązanie problemu gospodarki ściekami

5. Cele kulturowe - polegają na zachowaniu wartościowych zasobów dziedzictwa kulturowego oraz kształtowaniu atrakcyjnego wizerunku gminy poprzez:

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

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

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

6.2 Strefy polityki przestrzennej

Realizacja w/w celów związanych z rozwojem miasta i gminy Ziębice, wymaga wydzielenia stref o zróżnicowanej polityce przestrzennej oraz obszarów w nich zawartych o odmiennych funkcjach:

Strefa I - MIEJSKA - obejmuje teren miasta Ziębice (w jego granicach) i związana jest z jego istniejącym i przyszłym rozwojem.

W jej granicach wyodrębniono:

- IA - centrum miasta o dominującej funkcji turystyczno - usługowo administracyjnej
- IB - osiedli mieszkaniowych
- IC - przemysłowo-inwestycyjny
- ID - rekreacyjno-wypoczynkowy
- IE - gospodarki komunalnej

IF – rolniczy

Strefa II – WIEJSKA - obejmuje wszystkie wiejskie tereny osadnicze gminy, związane z jej istniejącym i przyszłym rozwojem.

W jej granicach wyodrębniono:

IIA - osadniczy o preferowanej funkcji turystyczno-agroturystycznej oraz rolniczej

IIB- osadniczy o preferowanej funkcji rolniczej i przetwórstwa rolnego

IIC - osadniczy o preferowanej funkcji rolniczej i przemysłowej

Strefa III - GOSPODARCZO - TURYSTYCZNA - obejmuje teren otwarty gruntów rolnych, leśnych, obszarów chronionego krajobrazu występowania surowców naturalnych.

W jej granicach wyodrębniono :

III A - gospodarki rolnej (wyłączony spod zabudowy w klasach bonitacji I - IV, dopuszczalny do zabudowy na użytkach rolnych od V klasy i nieużytkach).

III B - gospodarki leśnej (lasy i dolesienia wyłączone spod zabudowy)

III C - turystyczny

III D - gospodarki komunalnej

III E - gospodarki przemysłowej (w tym przemysł wydobywczy)

6.3 Generalne kierunki zagospodarowania miasta i gminy Ziębice

6.3.1. Kierunki ochrony i odnowy zasobów środowiska przyrodniczego.

1) Ustala się następujące kierunki związane z zasadami ochrony środowiska przyrodniczego. Dotyczą one strefy polityki przestrzennej:

- = I - Miejskiej
- = II - Wiejskiej
- = III - Turystyczno-Gospodarczej

i w szczególności polegają na:

a) ochronie ciągów ekologicznych przed zmianą istniejącego sposobu użytkowania, zwłaszcza w rejonach stykowych ze strefą osadniczą:

- strefa Miejska - obszary leśne w granicach miasta
- strefa Wiejska - obszary leśne i parkowe na terenach osadniczych
- strefa Turystyczno- Gospodarcza - obszar chronionego krajobrazu

b) ochronie szaty roślinnej, w tym:

- lasów, zwłaszcza o składzie gatunkowym zgodnym z siedliskiem przez stosowanie udoskonalonych rębni, regulację granicy rolno-leśnej, podnoszenie lesistości terenu, utrzymanie i uzupełnianie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, w celu poprawy walorów przyrodniczych .
- dolesienie terenów zagrożonych powodzią oraz o dużym nawodnieniu, o stromych stokach i niskiej przydatności rolniczej w miarę potrzeb
- w celu przemieszczania się zwierzyny leśnej należy dążyć do połączeń obszarów leśnych poprzez zalesianie łącznikowe (Dębowiec – Kalinowie)
- zbiorowisk łąk i polan śródleśnych
- stanowisk roślin chronionych (pomników przyrody)

c) ochronie fauny , co wymagać jednak będzie opracowania przyrodniczej inwentaryzacji obejmującej badania faunistyczne i określenie zasad tej ochrony na obszarze gminy

d) ochronie cieków i wód podziemnych - poprzez:

- stabilizację przepływów poprzez właściwą gospodarkę hydrotechniczną: (np. budowę wałów, pogłębienie i regulacja rzek, zadrzewianie brzegów koryta rzek, budowę zbiorników retencyjnych lub polderów bądź innych rozwiązań)
- podnoszenie jakości wód poprzez ograniczenie spływu wód powierzchniowych z pól uprawnych i tras komunikacyjnych do cieków oraz eliminacji zanieczyszczeń ściekami bytowymi i przemysłowymi
- likwidację dzikich wysypisk odpadów (okolice wsi : Krzelków - Czemczyce, Niedźwiednik, Dębowiec, Starczówek, Lubnów, Głęboka)
- zakazu eksploatacji surowców naturalnych na obszarze występowania wód podziemnych

e) ochronie rzeźby terenu, polegającej na:

- ograniczeniu nieprawidłowej eksploatacji złóż tj. naruszającej przestrzeń przyrodniczą w sposób nieodwracalny (w przypadku rozpoczęcia przyszłej eksploatacji surowców na obszarze gminy),

- wzmocnieniu działań rekultywacyjnych odsłoniętych wyrobisk poeksploatacyjnych,
 - zakazie zabudowy i prowadzenia sieci dróg lub infrastruktury technicznej na terenach osuwiskowych,
 - prowadzeniu działań dążących do niwelowania bądź odpowiedniego zagospodarowywania terenów odpadów przemysłowych,
- f) ochronie gleb, mającej na celu zahamowanie erozji i jej degradacji poprzez stosowanie odpowiednich zabiegów agrotechnicznych (odpowiednie zasady nawożenia, melioracja, następstwo roślin)
- g) ochronie atmosfery - polegającej na zadrzewianiu, nie blokowaniu ciągów powietrza poprzez ich nie zabudowywanie, ograniczanie lokalnych emisji zanieczyszczeń powietrza poprzez zmianę mediów grzewczych na ekologiczne
- h) ochronie eksploatacji złóż polegającej na zakazie: (w przypadku przyszłej eksploatacji występujących na obszarze gminy surowców)
- eksploatacji rabunkowej poprzez wybieranie najdogodniejszych partii złoża, w sposób degradujący cały obszar wydobywania surowców
 - niewykorzystanie surowców towarzyszących i współwystępujących, złe usuwanie nadkładu
 - niewykorzystanie odpadów przerobczych
- i) ochronie stanowisk obszarów i stref obserwacji archeologicznych.
- j) ustala się wprowadzenie „obszarów ograniczonego użytkowania” w miejsce stref ochronnych dla obiektów uciążliwych.

2) Ustala się dla stref I, II i III, następujące kierunki ochrony krajobrazu:

A) zachowanie istniejących walorów krajobrazu polegającym na:

- zachowaniu istniejących panoram widokowych
- przeciwdziałaniu zeszpecenia krajobrazu elementami infrastruktury technicznej
- skupieniu zabudowy i nie rozpraszaniu na terenach otwartych
- unikaniu obcych regionalnie form architektonicznych
- dolesieniu lub zadrzewieniu terenów (nieolesionych lub terenów o zagrożeniu powodziowym)

B) przywracanie zubożonym i zdegradowanym obszarom o wartościowych widokach krajobrazowych ich walorów poprzez odsłanianie, korektę istniejących deformacji np. poprzez zasłonięcie pasmem wysokiej zieleni, niwelacją terenu itp.(szczególnie zabudowy przemysłowej, przemysłowych wysypisk odpadów, urządzeń komunalnych, nieatrakcyjnych miejsc)

C) kształtowanie harmonijnego krajobrazu współczesnego, poprzez dostosowanie skali i form nowej zabudowy do cech istniejącego krajobrazu naturalnego i kulturowego, czy też przeciwdziałanie obudowie tras komunikacyjnych, zamykających panoramę widokową (w związku z przyszłą budową obejścia miasta Ziębice i obejścia Henrykowa)

6.3.2. Kierunki ochrony wartości i zasobów środowiska kulturowego

Ustala się, następujące kierunki związane z ochroną środowiska kulturowego, dotyczących stref:

- I Miejskiej
- II Wiejskiej

1) Ukształtowana i ustabilizowana historycznie sieć osadnicza gminy wymaga przede wszystkim działań rewaloryzacyjnych i rewitalizacyjnych zgodnych z:

- przewidzianymi zmianami -w strukturze funkcjonalno-przestrzennej (obszarów zabudowanych i wolnych od zabudowy)
- istniejącą ochroną prawną oraz potrzebą ochrony obiektów i obszarów chronionych (stref ochrony konserwatorskiej, zabytków będących pod ochroną konserwatorską stanowisk obszarów i stref obserwacji archeologicznej).

2) Podstawowym elementem sieci osadniczej pozostaną nadal:

- Miasto Ziębice - jako ośrodek gminy o funkcji usługowej, administracyjnej, przemysłowej, turystycznej, mieszkaniowej
- Pozostałe osadnicze jednostki wiejskie - o wiodącej funkcji rolniczo-turystycznej, o zróżnicowanych funkcjach uzupełniających takich jak przemysł, przetwórstwo, agroturystyka, których kierunek zmian

należy podporządkować obranym przez gminę celom polityki przestrzennej zgodnie z niniejszym Studium i przyszłą strategią rozwoju.

3) Dla poprawy ładu przestrzennego gminy należy dążyć do uzyskania pozytywnych walorów estetycznych, funkcjonalności, logiki i czytelności struktur przestrzennych jak i zharmonizowania ich z walorami otoczenia, a w szczególności:

- utrzymania istniejącej sieci osadniczej oraz przywrócenia wysokiej wartości walorów architektonicznych (rewaloryzacja)
- wyeliminowanie powtarzalnych i typowych rozwiązań architektonicznych, nie uwzględniających specyfiki terenu i lokalnych tradycji budownictwa
- wprowadzenie nowych zespołów zabudowy w taki sposób, aby nie przyczyniały się do gruntowych zmian historycznie ukształtowanego krajobrazu poszczególnych jednostek osadniczych
- lokalizowanie nowych zespołów zabudowy w ciągach już istniejących struktur, zgodnie z istniejącymi warunkami funkcjonalnymi lub wpisywanie nowej zabudowy w ciągi ich naturalnej kontynuacji i rozwoju.

4) Lokalizacja nowych zespołów aktywności gospodarczej, o charakterze produkcyjno-przemysłowym i usług winna być podporządkowana wymogom związanym z:

- ochroną środowiska przyrodniczego
- ochroną środowiska kulturowego
- ochroną przeciwpowodziową
- walorami estetycznymi rozwiązań architektoniczno-urbanistycznych
- wysoką dostępnością komunikacyjną i mediów technicznych.

5) Zagospodarowanie zespołów zabytkowych szczególnie pod kątem rozwoju turystyki, musi być realizowane z wytycznymi konserwatorskimi dla zachowania walorów historycznych i estetycznych zabytkowej zabudowy architektonicznej i ich otoczenia.

6.3.3 Kierunki rozwoju i modernizacji systemu komunikacji i infrastruktury technicznej

1) Kierunki rozwoju i modernizacji komunikacji i infrastruktury sieci w gminie powinny być dostosowane do:

- rozmieszczenia poszczególnych obszarów zabudowy w strefie I MIEJSKIEJ oraz II WIEJSKIEJ w stosunku do terenów potencjalnego rozwoju osadnictwa (mieszkalnictwa, przemysłu i turystyki)
- rozmieszczenia urządzeń i zabudowy obszarów przemysłowo-komunalnych w strefie terenów otwartych strefy III TURYSTYCZNO-GOSPODARCZEJ

2) Ustala się następujące kierunki rozwoju układu komunikacji kolejowej w gminie Ziębice:

- a) nie przewiduje się rozbudowy sieci komunikacji kolejowej, należy jednak zapewnić warunki umożliwiające modernizację istniejących linii oraz modernizację infrastruktury towarzyszącej (dworce, stacje przeładunkowe itp.)

3) Ustala się następujące kierunki rozwoju komunikacji drogowej w gminie Ziębice:

- a) należy dążyć do, zapewnienia dogodnych powiązań gminy z terenami zewnętrznymi poprzez:
 - modernizację dróg wojewódzkich nr 385, 394 i 395
 - budowę obwodnicy miasta Ziębice (od strony północnej)
 - budowę obejścia wsi Henryków

b) należy dążyć do zapewnienia podstawowego standardu dróg na obszarze gminy oraz ulic w mieście Ziębice, poprzez:

- poprawę stanu technicznego w/w dróg (modernizacja nawierzchni, podniesienie standardu parametrów technicznych, poprawieniu geometrii dróg, poprawę nienormatywności łuków, poszerzenie dróg, wykonanie poboczy itp.)
- odbudowę zniszczeń popowodziowych dotyczących dróg na obszarze gminy
- budowę nowych odcinków dróg i ulic łączących nowe tereny osadnicze i przemysłowe (jeżeli będzie taka potrzeba) budowę chodników zwłaszcza w rejonie nakładania się intensywnego ruchu kołowego i pieszego, wraz z przystosowaniem tych ciągów dla osób niepełnosprawnych (szczególnie na obszarach wiejskich)
- budowę i rozbudowę tras i ścieżek rowerowych w zależności od kategorii rekreacji, poprzez wykorzystanie istniejących lub proponowanych tras komunikacyjnych (tj. na terenach miejskich i

wiejskich wykorzystanie dróg bitych łączących osiedla mieszkaniowe z zakładami pracy, lub osiedla mieszkaniowe z terenami rekreacyjnymi, przykładowe propozycje wytyczenia ścieżek rowerowych przedstawiono na planszy kierunków zagospodarowania i polityki przestrzennej miasta Ziębice - jako propozycje połączeń terenów osadniczych o różnorodnych funkcjach) oraz wytyczenie ścieżek rowerowych rekreacyjno - treningowych (przełajowych) na obszarze gminy

c) należy zapewnić właściwą obsługę ruchu poprzez utworzenie miejsc parkingowych i serwisu technicznego.

d) należy podjąć starania o odpowiednie utrzymanie zwłaszcza w okresie zimowym wszystkich dróg na obszarze gminy

4) należy dążyć do opracowania i realizacji programu odprowadzania i oczyszczania ścieków dla poszczególnych zespołów osadniczych (dotyczy to całego obszaru gminy) polegającego na:

- rozbudowie i modernizacji istniejącej sieci kanalizacyjnej na obszarze miasta Ziębice
- skanalizowaniu (budowa kolektorów sanitarnych) na obszarze poszczególnych wsi wraz z odprowadzaniem ścieków do istniejących oczyszczalni (np. w Henrykowie, Ziębicach) jak i budowa nowych (nawet niewielkich i lokalnych) oczyszczalni ścieków na obszarach wiejskich
- budowie i modernizacji istniejącej kanalizacji deszczowej (burzowej) na obszarze całej gminy
- rozbudowie i modernizacji oczyszczalni ścieków w Ziębicach

5) gazyfikacja gminy - poprzez budowę stacji redukcyjno-pomiarowej i budowę sieci gazowej (na terenie wszystkich wsi).

6) zwiększenie ilości numerów telefonicznych - na obszarze gminy.

7) w zakresie przebiegu projektowanej napowietrznej linii energetycznej 400kV relacji Dobrzeń-Świebodzice wnioskuje się o dokonanie korekty jej przebiegu na odcinku miasta Ziębice zgodnie z załącznikiem nr 3

8) należy dążyć do wprowadzenia systemów energetycznych nie powodujących zanieczyszczeń środowiska, poprzez budowę nowych ekologicznych ciepłowni zasilających wieś jak również zastępować opał węglowy w istniejących lokalnych kotłowniach miejskich paliwem ekologicznym. Proponuje się również modernizację systemu ciepłowniczego

9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się następujące zasady:

- a) likwidację i rekultywację dzikich i nielegalnych wysypisk odpadów
- b) budowę nowego wysypiska śmieci w okolicy wsi Lipa
- c) odpowiednie zagospodarowanie włącznie z rekultywacją przemysłowych składowisk odpadów.

10) na obszarach objętych zagrożeniem powodziowym w gminie należy:

- dokonać odbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej zniszczonej w trakcie powodzi
- wyłączyć tereny, najbardziej narażone na zalania, spod zabudowy mieszkaniowej i przemysłowo-gospodarczej oraz infrastruktury technicznej (tereny wzdłuż cieków wodnych, przedstawione na planszy Kierunki zagospodarowania i polityka przestrzenna gminy Ziębice
- przeprowadzić prace zabezpieczające przed zalaniem terenów poprzez wprowadzanie rozwiązań hydrotechnicznych i ekologicznych: (budowa wałów, pogłębienie dna rzeki, dolesianie i zalesianie obszarów wzdłuż koryt rzecznych, regulację rzek, odtwarzanie dawnej zdekapitalizowanej infrastruktury wodnej)

11) umożliwić budowę zbiorników retencyjnych w okolicy miasta Ziębice – Mieszków oraz wsi: Służejów, Krzelków, Henryków.

6.3.4 Podstawowe kierunki zagospodarowania przestrzennego w wydzielonych strefach

1) Ustala się następujące wykorzystanie terenów gminy, jako istniejące, do zachowania (od nr 1-6) oraz proponowane kierunki zagospodarowania (od nr 1a-6a)

Tereny:

1/1a - leśne / dolesienia

2/2a - mieszkaniowo-usługowe

3/3a - komunalne

- 4/4a - obsługi turystycznej
- 5/5a - gospodarki rolnej i leśnej
- 6/6a - gospodarczo-przemysłowej (w tym przemysł wydobywczy)

6.4.1 Kierunki zagospodarowania przestrzennego w strefach terenów osadniczych

1) Tereny osadnicze - wyznacza strefa: I - MIEJSKA i II WIEJSKA

2) Tereny o których mowa wyżej, powinny osiągnąć pełny standard wyposażenia technicznego w zakresie:

- komunikacji
- zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków
- energetyki i gazownictwa
- telekomunikacji
- gospodarki odpadami
- zabezpieczeń przeciwpowodziowych
- dostępności dla niepełnosprawnych
- mieszkalnictwa

3) Dla obszarów w zaznaczonej strefie I i II określa się kierunki (przeznacza terenu):

1) - dolesianie obszarów leśnych w granicach stref osadniczych - 1a- tj. niewielkich obszarów leśnych w granicach miasta Ziębice oraz obszarów wiejskich - Henryków , jak również obszarów osadniczych wzdłuż cieków wodnych, (jako zabezpieczanie przeciwpowodziowe)

- oraz 1 - utrzymanie istniejących zasobów leśnych (w granicach strefy osadniczej)

2) przygotowanie nowych terenów na potrzeby mieszkalnictwa i działalności usługowej (włącznie z zabudową płombową w istniejących terenach mieszkaniowych)- 2a

- oraz utrzymanie obecnych terenów mieszkaniowych – 2

3) budowa obwodnicy na obszarze miasta jak również części obwodnicy Henrykowa przebiegającej przez tereny osadnicze wiejskie, budowa infrastruktury technicznej na obszarach miejskich i wiejskich (dotycząca gazyfikacji, wodociągowania, kanalizacji, oczyszczalni, gospodarki odpadami, budowa zbiorników retencyjnych, cmentarzy)- 3a

- oraz utrzymanie obecnych terenów komunalnych – 3

4) obszary przeznaczone do zagospodarowania turystycznego wraz z niezbędną infrastrukturą - 4a - dotyczące obszarów wszystkich wsi (w szczególności jednakże: Henryków, Witostowice, Służewów, Bożnowice, Skalice, Brukalice oraz miasta Ziębice

- oraz utrzymanie obecnych obszarów o funkcji turystycznej – 4

5) dalszy rozwój przemysłu - na terenach proponowanych - 6a

- oraz utrzymanie istniejących obszarów przemysłowych – 6

6) Pozostałe kierunki działań w strefie I i II dotyczą:

- rewaloryzacji starych zasobów mieszkaniowych
- ochrony konserwatorskiej obiektów we wszystkich wsiach gminy oraz na obszarze miasta Ziębice
- restrukturyzacji i rewitalizacji zabytkowego centrum Ziębic
- rozwój rolnictwa - opracowanie koncepcji programu restrukturyzacji rolnictwa
- objęcie szczególną ochroną obiektów zabytkowych w Henrykowie
- ochrona przeciwpowodziowa poprzez stosowanie różnych możliwych rozwiązań hydrotechnicznych i ekologicznych jak również prowadzenie stałego monitoringu
- współpraca z gminami ościennymi w zakresie ekologii, wspólnej infrastruktury, rozwoju turystyki, promocji regionu

7) Podstawę do podejmowania decyzji w zakresie ustalania przeznaczenia terenów i zasad jego zagospodarowania stanowi:

- a) dla strefy osadniczej I Miejskiej i II Wiejskiej, obowiązek sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tych obszarach, dla których ich opracowanie wynika z ustaw szczególnych (patrz pkt.1.3 str. 9-10 niniejszego Studium)
 - b) dla poszczególnych pozostałych obszarów w wydzielonych terenach w zależności od potrzeb i propozycji wg. numeracji 1a - 6a
 - c) opracowanie planów miejscowych winno być zgodne z Ustawą o Zagospodarowaniu Przestrzennym z dnia 7.07.94 r. art. 10 wraz z późniejszymi zmianami.
- 8) W celu osiągnięcia pożądaných efektów w zagospodarowaniu przestrzennym terenów położonych w strefach rozwoju osadnictwa winny być podjęte działania:
- a) popieranie i wspomaganie inicjatyw przyczyniających się do rozwoju miasta i gminy Ziębice tj: działalności przemysłowej, produkcyjnej na bazie rodzinnych gospodarstw wiejskich oraz działalności gospodarczej i usługowej oraz działalności turystycznej
 - b) popieranie i wspomaganie inicjatyw zmierzających do wzrostu różnorodnej działalności o wysokim standardzie wyposażenia i jakości obsługi mieszkańców gminy oraz ruchu turystycznego
 - c) pozyskiwanie środków finansowych na modernizację i remonty oraz rozwój budownictwa komunalnego oraz na rewitalizację obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej , jako środka pomocowego dla ich właścicieli w celu utrzymania i podnoszenia wartości użytkowych, przy jednoczesnym zachowaniu ich wartości zabytkowych
 - d) tworzenie gminnego zasobu działek budowlanych, w celu ułatwiania ich pozyskiwania przez potencjalnych przyszłych właścicieli, oraz zahamowanie samowoli budowlanych
 - e) tworzenie, dla poprawy ochrony środowiska, nowych zasad finansowych i organizacyjnych dotyczących obsługi komunalnej gminy wraz z restrukturyzacją służb działających obecnie
 - f) pozyskiwanie środków i wspieranie inicjatyw dla podnoszenia standardów infrastruktury technicznej związanej z jakością życia mieszkańców.
 - g) rehabilitacja zdewastowanych obszarów w celu zmiany ich przeznaczenia np. na działalność gospodarczą turystyczną lub inną
 - h) minimalizacja ilości wytworzonych i odprowadzonych" do środowiska zanieczyszczeń gazowych, płynnych i stałych poprzez zastosowanie najnowszych technologii przyjaznych dla otoczenia oraz chroniących je urządzeń technicznych i elementów zagospodarowania przestrzennego.

6.4.2. Kierunki zagospodarowania w strefie terenów otwartych

- 1) Tereny otwarte - wyznacza strefa III - TURYSTYCZNO - GOSPODARCZA .
- 2) Ustala się następujące wykorzystanie terenów o charakterze otwartym w obrębie obszaru w/w stref:
 - 1 / 1a - leśne , dolesienia
 - 3 / 3a - gospodarka komunalna
 - 4 / 4a - turystyka (obsługa turystyczna)
 - 5 / 5a - rolnictwo (polowe, hodowlane, ogrodnicze)
 - 6 / 6A - przemysł (w tym przemysł wydobywczy)
- 3) Zakres i sposób wykorzystania terenów dla działalności wymienionych w pkt. 2 jest zróżnicowany, w zależności od reżimów ochronnych środowiska występujących w tej strefie.
- 4) W obrębie strefy III TURYSTYCZNO - GOSPODARCZEJ na obszarach terenów otwartych z wykorzystaniem dla rolnictwa i leśnictwa, ogranicza się funkcję osadniczą do utrzymania, podporządkowania i uzupełnienia istniejących zespołów zabudowy i pojedynczych obiektów z możliwym wykorzystaniem na cele mieszkalnictwa z usługami, bazy turystyczno-wypoczynkowej, nieuciążliwej działalności produkcyjno - usługowo -przetwórczej, przeróbki, bez obsługi gospodarki rolnej, zaplecza gospodarki komunalnej.
- 5) W obrębie strefy III na obszarach terenów otwartych z wykorzystaniem ich pod turystykę i agroturystykę, dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z niezbędną infrastrukturą w obszarach określonych symbolem IIIC i teren 4a.
- 6) Ustala się w strefie III następujące kierunki zagospodarowania terenów otwartych wykorzystanych na potrzeby rozwoju rolnictwa, hodowli, leśnictwa i turystyki:
 - a) wyłączenie gruntów rolnych (o wysokiej klasie bonitacyjnej I - IV) oraz obszarów leśnych spod zabudowy, ze względu na ich ochronę prawną
 - b) wyrównanie granic leśnych - poprzez zalesienie, dolesianie

- c) dopuszczenie niezbędnej zabudowy lub innej turystyczno - rekreacyjnej -wypoczynkowej (na niskich klasach bonitacyjnych V-VI i nieużytkach) jednak w zgodzie z zasadami ochrony środowiska
- d) wykorzystanie obszarów poeksploatacyjnych i nieużytków rolnych na cele związane z wykorzystaniem pod turystykę i agroturystykę
- e) rozwijanie atrakcyjnych i zgodnych ze standardami UE upraw ogrodniczych, sadowniczych i hodowli
- f) podjęcie działań w kierunku sukcesywnego scalania gruntów rolnych
- g) ochronę lasów łęgowych oraz ich dolesienie
- h) zadrzewienie terenów położonych w obrębie dolin rzek i potoków, stanowiących ciągi ekologiczne
- i) intensyfikowanie prac w zakresie małej retencji prac hydrologicznych systemu ochrony przeciwpowodziowej
- j) podjęcie działań w kierunku lokalnego przetwórstwa rolnego
- k) ograniczanie zabiegów agrotechnicznych przyczyniających się do zanieczyszczania gleb i wód, równocześnie wprowadzając zabiegi oparte na rozwiązaniach przyjaznych dla środowiska naturalnego.
- l) wykonanie projektu i jego realizacja w temacie ścieżek rowerowych z możliwością wykorzystania istniejących ciągów komunikacyjnych (wraz z ich modernizacją- np. dodatkowy pas drogowy dla rowerów)

7) Ustala się w strefie III TURYSTYCZNO - GOSPODARCZEJ następujące kierunki zagospodarowania terenów otwartych wykorzystanych na potrzeby komunalne i rozwoju przemysłu wydobywczo-przetwórczego:

- a) wyłączenie terenów zalegania i eksploatacji złóż kopalin spod zabudowy , z uwagi na ich ochronę prawną
- b) utrzymanie i preferowanie eksploatacji złóż kopalin w sposób najmniej uciążliwy dla środowiska (jeżeli zajdzie taka możliwość)
- c) dopuszczenie rozwoju nieuciążliwych przedsięwzięć związanych z przetwórstwem produkcji rolniczej i surowcowej
- d) rekultywacja wysypiska odpadów (po eksploatacji) zgodnie z zasadami ochrony środowiska
- e) rekultywacja dzikich wysypisk odpadów
- f) realizacja osłonowych zespołów zieleni izolacyjnej i porządkowania otoczenia przyszłych i istniejących zakładów przemysłowych
- g) rehabilitacja zdewastowanych obszarów w celu proponowania na cele działalności gospodarczej, turystycznej lub innej
- h) minimalizacja ilości wytworzonych i odprowadzonych do środowiska zanieczyszczeń gazowych, płynnych i stałych poprzez zastosowanie najnowszych technologii przyjaznych dla otoczenia oraz chroniących je urządzeń technicznych.

8) Obiekty i tereny o których mowa wyżej, winny osiągnąć taki standard wyposażenia technicznego, aby zapewnić prawidłowe funkcjonowanie oraz likwidację istniejących zagrożeń środowiska, głównie w odniesieniu do:

- czystości wód
- czystości atmosfery
- czystości gleb
- minimalizacji zagrożeń przeciwpowodziowych

9) Dla obiektów i terenów w strefie III TURYSTYCZNO - GOSPODARCZEJ, ; ustala się obowiązek sporządzania miejscowych planów zagospodarowania J przestrzennego na tych terenach, których opracowanie wynika z ustaw \ szczególnych lub w zależności od potrzeb.

6.5 Dodatkowe ustalenia do studium

1) „Studium...” - jako opracowanie o charakterze strategicznym z zakresu planowania przestrzennego obejmuje szereg ustaleń formułujących kierunki i politykę przestrzenną, przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania w obrębie miasta i gminy, które należą do własnych zadań samorządowych, zaś podstawę do podejmowania decyzji w tym zakresie stanowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

2) Opracowując niniejsze „Studium...” starano się dodatkowo nie zwiększać ilości obszarów wymagających sporządzania miejscowych planów, ponieważ Ustawy szczególne określają już i tak dużą ilość terenów, które wymagają ich opracowania. Poszczególne (inne) obszary wymagające sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, będą określone w zależności od potrzeb władz miasta i gminy.

3) Przy podejmowaniu konkretnych działań związanych z przeznaczeniem terenu miasta lub gminy i jego zagospodarowaniem należy, zwrócić uwagę szczególną na tzw. obszary problemowe, które są najbardziej newralgicznymi punktami w polityce przestrzennej gminy i wymagają optymalnych rozwiązań przy wyborze i określeniu ich ostatecznego przeznaczenia.

4) Niniejsze „Studium...” pomimo obszerniej problematyki, różnorodności informacji i przyjętych ustaleń, nie wyczerpuje całości zadań, jakie mają do spełnienia władze miasta i gminy w zakresie kształtowania i realizacji polityki przestrzennej „Studium...” jako opracowanie planistyczne lecz o charakterze strategicznym dotyczy przede wszystkim celów, zasad i kierunków przestrzennego zagospodarowania, a nie skonkretyzowanych programów inwestycyjnych. Programy takie winny być opracowywane na zlecenie władz miasta i gminy w celu szczegółowego określenia tematów i przygotowaniu projektowanych zadań do realizacji.

5) Realizowanie ustaleń „Studium...” przez Radę Miasta i Gminy powinno odbywać się przy pełnej informacji i aprobacie mieszkańców z odpowiednim dostosowaniem do istniejących warunków lokalnych.

6) „Studium...” jest opracowaniem „otwartym” tzn. wraz ze zmieniającymi się w sposób radykalny uwarunkowaniami, należy dokonywać jego aktualizacji.

ZMIANA NR 1

*Załącznik nr 1
do uchwały Nr XX/115/08
Rady Miejskiej w Ziębicach
z dnia 29 kwietnia 2008 r*

ZAKRES ZMIAN W UJEDNOLICONEJ CZĘŚCI TEKSTOWEJ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ZIEBICE

W tekście studium, „6 KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY” wprowadza się następujący rozdział:

6.6. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice, dla części miasta Ziębice.

6.6.1. Kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Na terenie opracowania zmiany studium wprowadza się tereny gospodarczo-przemysłowe, oznaczone na rysunku studium symbolem 6a, z możliwością wprowadzenia zabudowy usługowej jako uzupełniającej.

6.6.2. Obszary i obiekty środowiska kulturowego objęte ochroną prawną

Na terenie opracowania wyznacza się teren strefy obserwacji archeologicznej „OW”, dla której ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich prac ziemnych z właściwymi służbami ochrony zabytków.

6.6.3. Kierunki rozwoju i modernizacji infrastruktury technicznej.

W zakresie elektroenergetyki, dla obszaru objętego zmianą ustala się:

- możliwość eksploatacji i modernizacji istniejących elektroenergetycznych linii przesyłowych,
- możliwość rozbudowy sieci elektroenergetycznych 110 kV, 20 kV, i 0,4 kV stosownie do potrzeb wynikających z pojawienia się nowych odbiorców energii elektrycznej,
- obszar oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej, w którym obowiązują następujące ustalenia:
 - nie należy lokalizować budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi. W indywidualnych przypadkach, odstąpienia od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych,
 - należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,
 - nie należy sadzić roślinności wysokiej pod linią i w odległości od osi linii po 16,5 metra w obu kierunkach,
 - teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii,
 - wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego bezpośrednim sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii,
 - zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii,
 - lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowe, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem oraz konstrukcji wysokich w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnienia z właścicielem linii.

ZMIANA NR 2

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XX/116/08
Rady Miejskiej w Ziębicach
z dnia 29 kwietnia 2008 r.

6.7. Zmiana studium dla obszaru w obrębie projektowanej "farmy wiatrowej" w granicach części wsi: Niedźwiednik, Służewo i Biernacie

6.7.1 Podstawa prawna sporządzenia zmiany studium

1. Uchwała nr XI/60107 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 26 lipca 2007 r. w sprawie przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice w granicach części wsi Niedźwiednik, Służewo i Biernacie
2. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 z późno zm.)
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz.1233)
4. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 159J, ze zmianami)
5. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Oz.U.Nr 92 poz.880)
6. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2006 r. Nr 129, poz. 902, ze zmianami)
7. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, ze zmianami).
8. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568, ze zmianami). Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2004 r. Nr 204, poz. 2086, ze zmianami)
9. Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych (Dz. U. Nr 80, poz. 721, ze zmianami)
10. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r.- Prawo geodezyjne i kartograficzne (Oz.U. z 2005 r Nr 240.poz.2027)
11. Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2005r. Nr 239, poz. 20 19,ze zmianami)
12. Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947 ze zmianami)
13. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858).
14. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628, ze zmianami).
15. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2005 r. Nr 236, poz. 2008, ze zmianami)
16. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625)
17. Ustawa z dnia 30 września 1991 r. o lasach (Dz. U. Nr 101, poz. 444)
18. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261., poz. 2603, ze zmianami)
19. Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128, ze zmianami)

Materiały pomocnicze:

- Plan urzędzeniowo-rolny gminy Ziębice, sporządzony w 2006 r. na zlecenie Zarządu Województwa Dolnośląskiego przy współudziale Gminy Ziębice, przez Dolnośląskie
- Biuro geodezji i Terenów Rolnych we Wrocławiu
- Informacje z poszczególnych wydziałów Urzędu Miejskiego w Ziębicach
- Informacje uzyskane w Starostwie Powiatowym w Ząbkowicach Śląskich

6.7.2. Forma opracowania zmiany studium

- 1) Zmianę studium, zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233) sporządzono w formie ujednoczonego tekstu i rysunku studium, z wyróżnieniem wprowadzonej zmiany.
- 2) Z uwagi na to, że obowiązujące studium opracowano w roku 1999 zaszła obecnie konieczność przepisania tekstu studium i sporządzenia jego w technice elektronicznej
- 3) Objęcie rysunkiem całego obszaru gminy w skali 1: 10 000 powoduje, iż ustalenia rysunkowe są przybliżone, a ich uściślenie będzie obowiązkiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

6.7.3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego obszarów położonych w granicach farm wiatrowych objętych zmianą studium

- 1) Uwarunkowania wynikające z położenia terenu zmiany studium w południowozachodniej części gminy Ziębice
- 2) Uwarunkowania wynikające z położenia terenu poza systemem terenów chronionych
- 3) Uwarunkowania wynikające z lokalizacji turbin wiatrowych na terenach rolniczych wsi Niedźwiednik, Służejów i Biernacice w obrębie dużych kompleksów produkcyjno rolnych o średnich i wysokich bonitacjach gleb.
- 4) Uwarunkowania wynikające z istniejącego systemu komunikacji kołowej, a w szczególności z:
 - Przebiegu linii kolejowej relacji Wrocław-Międzyzylesie,
 - Przebiegu drogi wojewódzkiej nr 385 Grodków - Ziębice - Niedźwiednik- Ząbkowice Śląskie
- 5) Uwarunkowania wynikające z istniejącej projektowanej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 i 400 kV.
- 6) Uwarunkowania związane z położeniem projektowanych turbin wiatrowych w granicach własności prywatnej
- 7) Uwarunkowania techniczne związane z koniecznością lokalizacji turbin wiatrowych poza siedliskami ludzkimi przy zachowaniu strefy ochronnej o szerokości 500 m
- 8) Uwarunkowania związane z koniecznością wykorzystania w czasie budowy oraz eksploatacji turbin, istniejących dróg gminnych transportu rolnego
- 9) Uwarunkowania wynikające z położenia wybranych do lokalizacji turbin wiatrowych poza terenami osadniczymi, ale z możliwością dokonania znalezisk archeologicznych w trakcie prowadzonych prac ziemnych przy fundamentowaniu turbin
- 10) Uwarunkowania wynikające z braku udokumentowanych złóż surowców skalnych, a więc również braku wyznaczonych terenów górniczych, braku zagrożeń geologicznych, powodziowych itp.
- 11) Uwarunkowania wynikające z sąsiedztwa gminy Kamienice Ząbkowicki

6.7.4 . Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów objętych zmianą studium

Zmiana studium "Wprowadza na teren gminy w obręb dotychczasowych użytków rolnych nowy rodzaj użytkowania, polegający na lokalizacji elektrycznych turbin wiatrowych. Łącznie w granicach niniejszej zmiany studium na terenie "farmy" zostaną zlokalizowane

24 turbiny wiatrowe, z czego 11 na terenie wsi Niedźwiednik, 6 na terenie wsi Służejów i 7 w granicach wsi Biernacice.

Turbiny wiatrowe zostaną zlokalizowane w jednym ciągu, oddalonym od istniejącej zabudowy wsi w odległości 900 - 1000 m. Ustala się minimalną odległość projektowanych turbin w odległości:

- w części zachodniej wsi 500 m od drogi gminnej dz. nr 385 d, oraz
- w części wschodniej wsi w odległości 600 m od równoległego z drogą wojewódzką odcinka nasypu kolejowego.

Tereny przeznaczone w niniejszej zmianie studium dla lokalizacji turbin wiatrowych wydziela się z użytkowania rolniczego i na kopii obowiązującego rysunku studium oznacza się czarną linią i symbolem literowym "Ew"

6.7.5. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu objętego zmianą studium, w tym tereny wyłączone spod zabudowy

Dla terenu objętego zmianą studium - ustala się następujące zasady zagospodarowania i użytkowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka wiatrowa
- 2) przeznaczenie uzupełniające o równorzędnym znaczeniu: rolnictwo, głównie w zakresie gospodarki polowej
- 3) zasady zagospodarowania terenu:

Z ogólnej powierzchni dotychczasowego użytkowania rolniczego należy wydzielić 24 małe tereny o powierzchni poniżej 0,5 ha przeznaczone dla lokalizacji poszczególnych turbin wiatrowych. Pozostały teren położony w granicach zmiany studium tj. w obszarze strefy ochronnej będzie mógł dalej być użytkowany rolniczo bez żadnych przeszkód.

W granicach jednej działki budowlanej zostanie zlokalizowany maszt o wysokości kilkudziesięciu metrów wraz z turbiną i niezbędnymi towarzyszącymi urządzeniami i instalacjami.

Cały teren zostanie wyposażony w niezbędną sieć dróg dojazdowych oraz sieć elektryczną łączącą turbiny elektryczne z rozdzielnią energetyczną w Ząbkowicach Śląskich

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

- 1) W obrębie obszarów objętych zmianą studium znajdują się niewielkie źródła drobnych cieków wodnych, wymagających ochrony przed zanieczyszczeniem
- 2) Niewielkie skupiska drzew i krzewów należy pozostawić w stanie naturalnym
- 3) Zgodnie z zasadami realizacji inwestycji w energetyce wiatrowej, tereny planowanych farm winny w zakresie ochrony przyrody, podlegać analizie przyrodniczo-środowiskowej, w szczególności pod kątem oddziaływania na ptaki i nietoperze. Analiza wykonana na zasadach szczegółowo określonych przez specjalistów- powinna uwzględniać m.in. miejsca gniazdowania oraz żerowania ptaków; inwentaryzację chiropterologiczną w okresie letnim i zimowym oraz trasy przelotów w okresie migracji obu grup zwierząt. Wyniki analizy pozwolą na określenie możliwości lokalizacji turbin wiatrowych na przedmiotowych terenach.

6.7.7. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym zmianą studium znajduje się szereg stanowisk archeologicznych. Z tego względu należy w trakcie wykonywania prac ziemnych zwrócić szczególną uwagę na możliwość dokonania nowych znalezisk dziedzictwa kulturowego.

6.7.8 Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Komunikacja

W granicach zmiany studium dla potrzeb prawidłowego funkcjonowania farmy wiatrowej niezbędnym będzie stworzenie takiego systemu infrastruktury technicznej i drogowej, który zapewni bezpieczny dojazd do turbin oraz umożliwi powiązanie ich z siecią energetyczną gminy.

System dróg wewnętrznych oparty będzie o istniejącą sieć drogową (droga wojewódzka nr 385 oraz droga powiatowa łącząca wieś Niedźwiednik z Kamieńcem Ząbkowickim).

Infrastruktura techniczna

Na terenach oznaczonych symbolem Ew dopuszcza się budowę sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej związanych z planowanym przeznaczeniem tych terenów.

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

Na obszarze objętym zmianą studium brak jest projektowanych inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym.

6.7.10 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

Na obszarze objętym zmianą studium, brak jest ustalonych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

6.7.11 Obszary, na których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oraz obszary przestrzeni publicznej

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obszary, na których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², oraz obszary przestrzeni publicznej.

6.7.12_ 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

- 1) Dla obszaru objętego zmianą studium gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- 2) Grunty rolne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze zostaną określone w trakcie sporządzania planu.
- 3) Na obszarze objętym zmianą studium grunty leśne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nieleśne nie występują.

6.7.13 Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Ze względu na specyficzny charakter projektowanej inwestycji, polegającej na zajęciu małych terenów pod realizację turbin wiatrowych, rolnicza przestrzeń produkcyjna zostanie naruszona tylko w nieznacznym stopniu.

Na terenie brak lasów o znaczeniu produkcyjnym.

6.7.14 Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

6.7.15 Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na obszarze objętym zmianą studium obiekty i obszary, dla których w złożu kopaliny wyznacza się filar ochronny, nie występują.

6.7.16 Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej 9 zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271)

Na obszarze objętym zmianą studium obszary pomników zagłady, o których mowa wyżej, nie występują.

6.7.17 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Na obszarze objętym zmianą studium obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji nie występują.

6.7.18 Granice terenów zamkniętych i stref ochronnych

Na obszarze objętym zmianą studium tereny zamknięte nie występują.

ZMIANA NR 3

*Załącznik nr 1
do uchwały Nr XXIII/157/08
Rady Miejskiej w Ziębicach
z dnia 18 lipca 2008 r.*

6.8. Zmiana studium dla obszaru w obrębie projektowanych "farm wiatrowych" w granicach

części wsi: Niedźwiedź, Lubnów, Głęboka, Starczówek, Krzelków i Czernczyce

6.8.1 Podstawa sporządzenia zmiany studium

- 1) Uchwała nr XIII/63/2007 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 29 sierpnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice w granicach części wsi Niedźwiedź, Lubnów, Głęboka, Starczówek, Krzelków i Czernczyce.
- 2) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).
- 3) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 18, poz. 1233).
- 4) Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami).
- 5) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92 poz. 880).
- 6) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2006 r. Nr 129, poz. 902, ze zmianami).
- 7) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, ze zmianami).
- 8) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568, ze zmianami).
- 9) Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2004 r. Nr 204, poz. 2086, ze zmianami).
- 10) Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych (Dz. U. Nr 80, poz. 721, ze zmianami)
- 11) Ustawa z dnia 17 maja 1989 r.- Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2005 r Nr 240. poz.2027)
- 12) Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2005r. Nr 239, poz. 2019, ze zmianami)
- 13) Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947 ze zmianami)
- 14) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858).
- 15) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628, ze zmianami) .
- 16) Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2005 r. Nr 236, poz. 2008, ze zmianami)
- 17) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625).
- 18) Ustawa z dnia 30 września 1991 r. o lasach (Dz. U. Nr 101, poz. 444).
- 19) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261., poz. 2603, ze zmianami).
- 20) Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128, ze zmianami)

Materiały pomocnicze:

- Plan urządzeniowo-rolny gminy Ziębice, sporządzony w 2006 r. na zlecenie Zarządu Województwa Dolnośląskiego przy współudziale Gminy Ziębice, przez Dolnośląskie Biuro Geodezji i Terenów Rolnych we Wrocławiu,
- Informacje z poszczególnych wydziałów Urzędu Miejskiego w Ziębicach,
- Informacje uzyskane w Starostwie Powiatowym w Ząbkowicach Śląskich

6.8.2. Forma opracowania zmiany studium

- Zmianę studium, zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233) sporządzono w formie ujednoczonego tekstu i rysunku studium, z wyróżnieniem wprowadzonej zmiany.
- Z uwagi na to, że obowiązujące studium opracowano w- roku 1999 zaszła obecnie konieczność przerehabilitacji tekstu studium sporządzenia jego w technice elektronicznej.
- Objęcie rysunkiem całego obszaru gminy w skali 1:25000 powoduje, iż ustalenia rysunkowe są przybliżone, a ich uściślenie będzie obowiązkiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

6.8.3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego obszarów położonych w granicach farm wiatrowych objętych zmianą studium

- 1) Uwarunkowania wynikające z położenia terenu zmiany studium w różnych częściach gminy Ziębice, tworzących 5 wydzielonych skupisk turbin wiatrowych.
- 2) Uwarunkowania wynikające z położenia terenu poza systemem terenów chronionych
- 3) Uwarunkowania wynikające z lokalizacji turbin wiatrowych na terenach rolniczych wsi Niedźwiedź, Starczówek, Lubnów, Krzelków, Głęboka, Czernczyce w obrębie dużych kompleksów produkcyjno-rolnych o średnich i wysokich bonitacjach gleb.
- 4) Uwarunkowania wynikające z istniejącego systemu komunikacji kołowej, a w
- 5) szczególności z: przebiegu drogi wojewódzkiej nr 385 Grodków - Ziębice - Niedźwiednik- Ząbkowice Śląskie i drogi wojewódzkiej nr 395 Ziębice-Paczków.
- 6) Uwarunkowania wynikające z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 i 400 kV.
- 7) Uwarunkowania związane z położeniem projektowanych turbin wiatrowych w granicach własności prywatnej
- 8) Uwarunkowania techniczne związane z koniecznością lokalizacji turbin wiatrowych poza siedliskami ludzkimi przy zachowaniu strefy ochronnej o szerokości 500 m.
- 9) Uwarunkowania związane z koniecznością wykorzystania w czasie budowy oraz eksploatacji turbin, istniejących dróg gminnych transportu rolnego.
- 10) Uwarunkowania wynikające z położenia wybranych do lokalizacji turbin wiatrowych terenów poza obszarami osadniczymi, ale z możliwością dokonania znalezisk archeologicznych w trakcie prowadzonych prac ziemnych oraz przy fundamentowaniu obiektów.
- 11) Uwarunkowania wynikające z braku udokumentowanych złóż surowców skalnych, a więc również braku wyznaczonych terenów górniczych, braku zagrożeń geologicznych, powodziowych itp.
- 12) Uwarunkowania wynikające z sąsiedztwa gminy Kamienice Ząbkowicki, Ciepłowodny i Kamiennik.

6.8.4. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów objętych zmianą studium

Zmiana studium wprowadza na teren gminy w obręb dotychczasowych użytków rolnych nowy rodzaj użytkowania, polegający na lokalizacji elektrycznych turbin wiatrowych.

Łącznie w granicach niniejszej zmiany studium na terenie farm wiatrowych proponuje się zlokalizowanie 49 turbin wiatrowych, z czego 4 na terenie wsi Lubnów, 9 na terenie wsi Głęboka, 22 na terenie wsi Starczówek, 4 na terenie wsi Krzelków, 2 na terenie wsi Czernczyce i 8 na terenie wsi Niedźwiedź.

Liczby te mogą ulec zmniejszeniu po dokonaniu analizy opracowanych opinii przyrodniczych, w trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt ten będzie powtórnie oceniany przez mieszkańców gminy i wszystkie zainteresowane strony.

W przypadku braku akceptacji wobec niektórych ustaleń przestrzennych dopuszcza się zmniejszenie proponowanych ilości turbin w poszczególnych obszarach co będzie skutkowało powiększeniem przyjętej w projekcie zmiany studium 500 metrowej strefy ochronnej. W konsekwencji uzyska się zwiększenie odległości między zabudową, a turbinami.

Tereny przeznaczone w niniejszej zmianie studium dla lokalizacji turbin wiatrowych wydziela się z użytkowania rolniczego i na ujednoczonym rysunku zmiany studium oznacza je się czarną linią i symbolem literowym "Ew".

6.8.5. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów objętych zmianą studium, w tym terenów wyłączonych spod zabudowy.

Dla terenów objętych zmianą studium - ustala się następujące zasady zagospodarowania i użytkowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka wiatrowa.
- 2) przeznaczenie uzupełniające o równorzędnym znaczeniu: rolnictwo, głównie w zakresie gospodarki polowej.
- 3) zasady zagospodarowania terenu:

Z ogólnej powierzchni dotychczasowego użytkowania rolniczego należy wydzielić 49 małych terenów o powierzchni poniżej 0,5 ha przeznaczonych dla lokalizacji poszczególnych turbin wiatrowych. Pozostały teren położony w granicach zmiany studium tj. w obszarze strefy ochronnej będzie mógł dalej być użytkowany rolniczo bez żadnych przeszkód.

W granicach jednej działki budowlanej zostanie zlokalizowany maszt o wysokości kilkudziesięciu metrów wraz z turbiną i niezbędnymi towarzyszącymi urządzeniami i instalacjami.

Cały teren zostanie wyposażony w niezbędną sieć dróg dojazdowych oraz sieć elektryczną łączącą turbiny elektryczne z rozdzielnią energetyczną w Ząbkowicach Śląskich

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

1. Tereny zmiany studium położone są poza obszarami chronionymi.

2. W obrębie obszarów objętych zmianą studium znajdują się niewielkie źródła drobnych cieków wodnych, wymagających ochrony przed zanieczyszczeniem.

3. Obszary lasów oraz zadrzewień należy pozostawić w stanie naturalnym bez zmian.

4. Zgodnie z zasadami realizacji inwestycji w energetyce wiatrowej, tereny planowanych farm winny w zakresie ochrony przyrody, podlegać będą analizie przyrodniczo środowiskowej, w szczególności pod kątem oddziaływania na ptaki i nietoperze. Analiza wykonana na zasadach szczegółowo określonych przez specjalistów- powinna uwzględniać m.in. miejsca gniazdowania oraz żerowania ptaków, inwentaryzację chiropterologiczną w okresie letnim i zimowym oraz trasy przelotów w okresie migracji obu grup zwierząt. Wyniki analizy pozwolą na określenie możliwości lokalizacji turbin wiatrowych na przedmiotowych terenach w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

6.8.7. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesne

Na obszarze objętym zmianą studium znajduje się szereg stanowisk archeologicznych. Z tego względu należy w trakcie wykonywania prac ziemnych zwrócić szczególną uwagę na możliwość dokonania nowych znalezisk dziedzictwa kulturowego.

Dla udokumentowanych zabytków stanowisk archeologicznych, w granicach ich występowania, należy przewidzieć strefę ochrony "OW" obserwacji archeologicznej, w której wszelkie zamierzenia inwestycyjne, roboty budowlane i melioracyjne każdorazowo wymagają uzgodnienia z odpowiednimi służbami ochrony konserwatorskiej. Dla pozostałych terenów należy przewidzieć ochronę przypadkowo odkrytych przedmiotów o cechach zabytkowych nawarstwień antropogenicznych oraz artefaktów archeologicznych stosownie do przepisów odrębnych.

6.8.8 Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Komunikacja

W granicach zmiany studium dla potrzeb prawidłowego funkcjonowania farm wiatrowych niezbędnym będzie stworzenie takiego systemu infrastruktury technicznej i drogowej, który zapewni bezpieczny dojazd do turbin oraz umożliwi powiązanie ich z siecią energetyczną gminy.

System dróg wewnętrznych oparty będzie o istniejącą sieć drogową (drogi wojewódzkie nr 395 i 385 oraz drogi powiatowe).

Infrastruktura techniczna

Na terenach oznaczonych symbolem Ew dopuszcza się budowę sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej związanych z planowanym poznaczeniem tych terenów oraz sieci gazowej i energetycznej ustalonej w obowiązującym studium.

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

Na obszarze objętym zmianą studium brak jest projektowanych inwestycji o znaczeniu lokalnym.

6.8.10. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art.48 ust.1

W granicach zmiany studium, w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego nie zostały wprowadzone programy służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

6.8.11. Obszary, na których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oraz obszary przestrzeni publicznej

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obszary, na których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², oraz obszary przestrzeni publicznej.

6.8.12. 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

1) Dla obszaru objętego zmianą studium gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2) Grunty rolne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze zostaną określone w trakcie sporządzania planu.

3) Na obszarze objętym zmianą studium grunty leśne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nieleśne nie występują.

6.8.13 Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Ze względu na specyficzny charakter projektowanej inwestycji, polegającej na zajęciu małych terenów pod realizację turbin wiatrowych, rolnicza przestrzeń produkcyjna zostanie naruszona tylko w nieznacznym stopniu. Istniejące lasy o znaczeniu produkcyjnym występują w części terenów objętych zmianą studium. Ustalenia studium nie naruszają leśnej przestrzeni produkcyjnej.

6.8.14. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

6.8.15 Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Na obszarze objętym zmianą studium obiekty i obszary, dla których w złożu kopaliny.

6.8.16. 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 byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, póź. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, póź. 984 i Nr 153, póź. 1271)

Na obszarze objętym zmianą studium obszary pomników zagłady, o których mowa wyżej, nie występują.

6.8.17 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

Na obszarze objętym zmianą studium obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub przekształceń nie występują.

6.8.18 Granice terenów zamkniętych i stref ochronnych

Na obszarze objętym zmianą studium tereny zamknięte nie występują.

Z M I A N A N R 4

*Załącznik nr 1
do uchwały Nr XXVII/173/08
Rady Miejskiej w Ziębicach
z dnia 14 listopada 2008 r.*

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice
wstęp

Niniejsza zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice w granicach części wsi Kalinowice Górne – działka nr 410 opracowana na podstawie Uchwały Nr XVI / 82 / 2007 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 22 listopada 2007 roku 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.

Zmiana obejmuje:

- OBSZAR A – działkę nr 410 w obrębie Kalinowice Górne, położoną w bezpośrednim sąsiedztwie granic miasta, przyległą do drogi wojewódzkiej nr 385.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU

1. Dotychczasowe przeznaczenie i uzbrojenie terenu

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 – działka nr 409 użytkowana rolniczo,
- od strony południowej – ciek wodny (rów bez nazwy),
- od strony południowo - zachodniej – działka nr 413dr, stanowiąca drogę transportu rolnego.

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

Obecnie obszar A użytkowany jest dotychczas rolniczo.

Opracowaniem objęte zostało ok.: 1,0 ha.

Obszar A nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym.

2. Stan ład przestrzennego i wymogi jego ochrony

W zakresie zmiany studium obszar A przylega pośrednio do drogi wojewódzkiej, od której oddziela go droga transportu rolnego. Po przeciwnej stronie przedmiotowych dróg funkcjonuje zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności, obsługiwane drogą gminną włączoną do drogi wojewódzkiej.

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 wynikające z obowiązujących aktualnie przepisów odrębnych.

4. W zakresie pozostałych uwarunkowań wg art. 10 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku tj.:

4.1. Stan środowiska (pozycja 2, str. 27-opracowania z roku 2001), w tym:

- a) Rolnicza przestrzeń produkcyjna (wybrane punkty w pozycji 3.1. str. 15 +18 – obowiązującego studium)
- b) Leśna przestrzeń produkcyjna (wybrane punkty w pozycji 3.1. str. 15 + 18 – obowiązującego studium)
- c) Zasoby wodne (pkt. 8) w pozycji 3.1. str. 16 - opracowania z roku 2001)
 - Zasoby wód powierzchniowych (wybrane punkty w pozycji 3.1. str. 15 + 18 - opracowania z roku 2001)
 - Zasoby wód podziemnych (wybrane punkty w pozycji 3.1 str. 15 + 18 - opracowania z roku 2001)
- d) Wymogi ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków (pozycja 3.2.p-pty od 1) + 8) str. 19 - 20 - opracowania z roku 2001))
- e) Wymogi ochrony środowiska i przyrody (pozycja 3.2. p-pty od 13) – 20) str. 21 – 22 – opracowania z roku 2001)

4.2. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona zdrowia (pozycja 3.3. str. 23 - 24 - opracowania z roku 2001))

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 (pozycja 3.4. str. 25 – obowiązującego studium)

4.5. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych (na terenie objętym opracowaniem zmiany studium nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych lub szczególnych)

4.6. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, terenów górniczych oraz zasobów wód podziemnych (pozycja 3.1. pkt 14), str. 17 - opracowania z roku 2001, na terenie objętym zmianą studium nie odnotowano występowania złóż surowców naturalnych oraz zasobów wód podziemnych, nie zdefiniowano także obszarów i terenów górniczych)

4.7. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (pozycja 3.2. p-ty od 9) ÷ 12) str. 20 i 21 - opracowania z roku 2001)

4.8. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych (nie występują na obszarze objętym zmianą studium)

Wnioski

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.

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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

W zakresie zmiany studium, obszar A:

- obszar zmiany przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, włączoną pośrednio (poprzez drogę serwisową) do drogi wojewódzkiej nr 385.

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

Obszar A:

- w zespole zabudowy mieszkaniowej określa się minimalną powierzchnię działki na 1000 m², oraz obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie ze wskaźnikiem min 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie – bez określenia 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,
- 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 winna odpowiadać obowiązującym parametrom dróg dojazdowych.

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 zachować w stanie naturalnym. Cieki te tworzą bowiem lokalny system ekologiczny obszaru.

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.

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 przesyłem energii dopuszcza się przebudowywać i modernizować zgodnie z warunkami ustalonymi każdorazowo przez ich administratorów oraz w sposób nie kolidującym z przeznaczeniem terenu.

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

W zakresie zmiany studium dla obszaru A:

- dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz dróg publicznych

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

Na obszarze objętym 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

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.

9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

W zakresie zmiany studium, obszar 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.

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 zglądy 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 Obszar A:

Zmiana ma umożliwić realizację zabudowy mieszkaniowej na terenie obrębu miejskiego Ziębice, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Przedmiotowy teren posiada korzystne warunki ekofizjograficzne w odniesieniu 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.

17. zał. nr 1 Plansza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego

18. zał. nr 2 Plansza kierunków zagospodarowania przestrzennego

Z M I A N A N R 5

*Załącznik nr 1
do uchwały Nr XXVI/174/08
Rady Miejskiej w Ziębicach
z dnia 14 listopada 2008 r*

6.9. Zmiana studium dla obszaru w obrębie projektowanych "farm wiatrowych" w granicach części wsi: Jasienica, Bożnowice, Kalinowice Dolne, Kalinowice Górne, Wigancice, Dębowiec i Osina Wielka.

6.9.1 Podstawa sporządzenia zmiany studium.

- 1) Uchwała nr XVII/94/07 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice w granicach części wsi Jasienica, Bożnowice, Kalinowice Dolne, Kalinowice Górne, Wigancice, Dębowiec i Osina Wielka.
- 2) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).
- 3) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).
- 4) Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami).
- 5) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92 poz. 880).
- 6) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2006 r. Nr 129, poz. 902, ze zmianami).
- 7) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, ze zmianami).
- 8) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568, ze zmianami).
- 9) Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2004 r. Nr 204, poz. 2086, ze zmianami).
- 10) Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych (Dz. U. Nr 80, poz. 721, ze zmianami)
- 11) Ustawa z dnia 17 maja 1989 r.- Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2005 r Nr 240. poz. 2027)
- 12) Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2005r. Nr 239, poz. 2019, ze zmianami)
- 13) Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947 ze zmianami)
- 14) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858).
- 15) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628, ze zmianami).
- 16) Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2005 r. Nr 236, poz. 2008, ze zmianami)
- 17) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625).
- 18) Ustawa z dnia 30 września 1991 r. o lasach (Dz. U. Nr 101, poz. 444).
- 19) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261., poz. 2603, ze zmianami).
- 20) Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128, ze zmianami)

Materiały pomocnicze:

- Plan urządzeniowo-rolny gminy Ziębice, sporządzony w 2006 r. na zlecenie Zarządu Województwa
- Dolnośląskiego przy współudziale Gminy Ziębice, przez Dolnośląskie Biuro Geodezji i Terenów Rolnych we Wrocławiu,
- Informacje z poszczególnych wydziałów Urzędu Miejskiego w Ziębicach,
- Informacje uzyskane w Starostwie-Powiatowym w Ząbkowicach Śląskich

6.9.2 Forma opracowania zmiany studium

- 1) Zmianę studium, zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233) sporządzono w formie ujednoczonego tekstu i rysunku studium, z wyróżnieniem wprowadzonej zmiany.
- 2) Z uwagi na to, że obowiązujące studium opracowano w- roku 1999 zaszła obecnie konieczność przerehabilitacji tekstu studium i sporządzenia go w formie ujednoczonej w technice elektronicznej.
- 3) Objęcie rysunkiem całego obszaru gminy w skali 1:25000 powoduje, iż ustalenia rysunkowe są przybliżone, a ich uściślenie będzie obowiązkiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

6.9.3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego obszarów położonych w granicach farm wiatrowych objętych zmianą studium

- 1) Uwarunkowania wynikające z położenia terenu zmiany studium w różnych częściach gminy Ziębice, tworzących 3 wydzielone skupiska turbin wiatrowych.

- 2) Uwarunkowania wynikające z położenia części terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Wzgórza Niemczańsko-Strzelińskie". W granicach tego obszaru znajdują się zachodnie części wsi: Kalinowice Dolne, Kalinowice Górne, Jasienica i Bożnowice.
- 3) Uwarunkowania wynikające z lokalizacji turbin wiatrowych w obrębie użytkowania rolniczego 7 wsi, tworzących znaczne kompleksy produkcyjno-rolne o średnich i wysokich bonitacjach.
- 4) Uwarunkowania wynikające z przeznaczenia części terenu w rejonie wsi Kalinowice Górne Wigancice do zalesienia.
- 5) Uwarunkowania wynikające z istniejącego systemu komunikacji kołowej, a w szczególności z: przebiegu drogi wojewódzkiej nr 385 Grodków - Ziębice - Niedźwiednik-Ząbkowice Śląskie i drogi wojewódzkiej nr 395 Ziębice-Paczków.
- 6) Uwarunkowania wynikające z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia.
- 7) Uwarunkowania związane z położeniem projektowanych turbin wiatrowych w granicach własności prywatnej
- 8) Uwarunkowania techniczne związane z koniecznością lokalizacji turbin wiatrowych poza siedliskami ludzkimi przy zachowaniu strefy ochronnej o szerokości 500 m.
- 9) Uwarunkowania związane z koniecznością wykorzystania w czasie budowy oraz eksploatacji turbin, istniejących dróg gminnych transportu rolnego.
- 10) Uwarunkowania wynikające z. położenia wybranych do lokalizacji turbin wiatrowych terenów poza obszarami osadniczymi, ale z możliwością dokonania znalezisk archeologicznych w trakcie prowadzonych prac ziemnych oraz przy fundamentowaniu obiektów.
- 11) Uwarunkowania wynikające z braku udokumentowanych złóż surowców skalnych, a więc również braku wyznaczonych terenów górniczych, braku zagrożeń geologicznych, powodziowych itp.
- 12) Uwarunkowania wynikające z sąsiedztwa gminy Kamiennik i Przeworno.

6.9.4. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów objętych zmianą studium

Zmiana studium wprowadza na teren gminy w obręb dotychczasowych użytków rolnych nowy rodzaj użytkowania, polegający na lokalizacji elektrycznych turbin wiatrowych.

Łącznie w granicach niniejszej zmiany studium na terenie farm wiatrowych proponuje się wstępnie zlokalizowanie kilkudziesięciu turbin wiatrowych, rozmieszczonych na terenach rolnych.

Ilość turbin może ulec zmniejszeniu po dokonaniu analizy opracowanych opinii przyrodniczych, w trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt ten będzie powtórnie oceniany przez mieszkańców gminy i wszystkie zainteresowane strony.

W przypadku braku akceptacji wobec niektórych ustaleń przestrzennych dopuszcza się zmniejszenie proponowanych ilości turbin w poszczególnych obszarach co będzie skutkowało powiększeniem przyjętej w projekcie zmiany studium 500 metrowej strefy ochronnej. W konsekwencji uzyska się zwiększenie odległości między zabudową, a turbinami.

Tereny przeznaczone w niniejszej zmianie studium dla lokalizacji turbin wiatrowych wydzielą się z użytkowania rolniczego i na ujednoczonym rysunku zmiany studium oznacza je się czarna linią i symbolem literowym "Ew".

6.9.5. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów objętych zmianą studium, w tym terenów wyłączonych spod zabudowy.

Dla terenów objętych zmianą studium - ustala się następujące zasady zagospodarowania i użytkowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka wiatrowa.
- 2) przeznaczenie uzupełniające o równorzędnym znaczeniu: rolnictwo, głównie w zakresie gospodarki polowej.
- 3) zasady zagospodarowania terenu:

Z ogólnej powierzchni dotychczasowego użytkowania rolniczego należy wydzielić kilkadziesiąt małych terenów o powierzchni poniżej 0,5 ha przeznaczonych dla lokalizacji poszczególnych turbin wiatrowych. Pozostały teren położony w granicach zmiany studium tj. w obszarze strefy ochronnej będzie mógł dalej być użytkowany rolniczo bez żadnych przeszkód.

W granicach jednej działki budowlanej zostanie zlokalizowany maszt o wysokości kilkudziesięciu metrów wraz z turbiną i niezbędnymi towarzyszącymi urządzeniami i instalacjami.

Cały teren zostanie wyposażony w niezbędną sieć dróg dojazdowych oraz sieć elektryczną łączącą turbiny elektryczne z rozdzielnią energetyczną w Ząbkowicach Śląskich

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

1. Tereny w rejonie wsi Kalinowice Dolne, Kalinowice Górne, Jasienica i Bożnowice- od strony zachodniej położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Niemczańsko-Strzelińskie” (rozp. Nr 18/98 Wojewody Wałbrzyskiego z dnia 17 grudnia 1998 r.)
2. W obrębie obszarów objętych zmianą studium znajdują się niewielkie źródła drobnych cieków wodnych, wymagających ochrony przed zanieczyszczeniem.
3. Obszary lasów oraz zadrzewień należy pozostawić w stanie naturalnym bez zmian.
4. Zgodnie z zasadami realizacji inwestycji w energetyce wiatrowej, tereny planowanych farm winny w zakresie ochrony przyrody, podlegać analizie przyrodniczo-środowiskowej, w szczególności pod kątem oddziaływania na ptaki i nietoperze. Analiza wykonana na zasadach szczegółowo określonych przez specjalistów- powinna uwzględniać m.in. miejsca gniazdowania oraz żerowania ptaków, inwentaryzację chiropterologiczną w okresie letnim i zimowym oraz trasy przelotów w okresie migracji obu grup zwierząt. Wyniki analizy pozwolą na określenie możliwości lokalizacji turbin wiatrowych na przedmiotowych terenach w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

6.9.7 Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym zmianą studium znajduje się szereg stanowisk archeologicznych. Z tego względu należy w trakcie wykonywania prac ziemnych zwrócić szczególną uwagę na możliwość dokonania nowych znalezisk dziedzictwa kulturowego.

Dla udokumentowanych zabytków stanowisk archeologicznych, w granicach ich występowania, należy przewidzieć strefę ochrony „OW” obserwacji archeologicznej, w której wszelkie zamierzenia inwestycyjne, roboty budowlane i melioracyjne każdorazowo wymagają uzgodnienia z odpowiednimi służbami ochrony konserwatorskiej. Dla pozostałych terenów należy przewidzieć ochronę przypadkowo odkrytych przedmiotów o cechach zabytkowych nawarstwień antropogenicznych oraz artefaktów archeologicznych stosownie do przepisów odrębnych.

6.9.8 Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Komunikacja

W granicach zmiany studium dla potrzeb prawidłowego funkcjonowania farm wiatrowych niezbędnym będzie stworzenie takiego systemu infrastruktury technicznej i drogowej, który zapewni bezpieczny dojazd do turbin oraz umożliwi powiązanie ich z siecią energetyczną gminy.

System dróg wewnętrznych oparty będzie o istniejącą sieć drogową (drogi wojewódzkie nr 395 i 385 oraz drogi powiatowe).

Na terenach oznaczonych symbolem Ew dopuszcza się budowę sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej związanych z planowanym przeznaczeniem tych terenów oraz sieci energetycznej ustalonej w obowiązującym studium.

6.9.9 Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Na obszarze objętym zmianą studium brak jest projektowanych inwestycji o znaczeniu lokalnym

6.9.10. 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

W granicach zmiany studium, w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego nie zostały wprowadzone programy służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

6.9.11. Obszary, na których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m2 oraz obszary przestrzeni publicznej

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obszary, na których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m2, oraz obszary przestrzeni publicznej.

6.9.12. 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

- 1) Dla obszaru objętego zmianą studium gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- 2) Grunty rolne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze zostaną określone w trakcie sporządzania planu.
- 3) Na obszarze objętym zmianą studium grunty leśne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nieleśne nie występują.

6.9.13. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Ze względu na specyficzny charakter projektowanej inwestycji, polegającej na zajęciu małych terenów pod realizację turbin wiatrowych, rolnicza przestrzeń produkcyjna zostanie naruszona tylko w nieznacznym stopniu. Istniejące lasy oznaczeniu produkcyjnym występują w części terenów objętych zmianą studium. Ustalenia studium nie naruszają leśnej przestrzeni produkcyjnej.

6.9.14. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

6.9.15. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na obszarze objętym zmianą studium obiekty i obszary, dla których w złożu kopaliny wyznacza się filar ochronny, nie występują.

6.9.16. 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 byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, póź. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, póź. 984 i Nr 153, póź. 1271)

Na obszarze objętym zmianą studium obszary pomników zagłady, o których mowa wyżej, nie występują.

6.9.17. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Na obszarze objętym zmianą studium obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji nie występują.

ZMIANA NR 6

*Załącznik nr 1
do uchwały Nr XLV/286/2010
Rady Miejskiej w Ziębicach
z dnia 28 czerwca 2010 r.*

wstęp

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. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r. 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: Rososznicza, Czerńczyce i Krzelków, położonych w zachodniej części gminy Ziębice, w bezpośrednim sąsiedztwie gminy Ciepłowody i gminy Ząbkowice Śląskie.

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, Rososznicza 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 i 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 ukształtowania 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 ochrony przyrody.

4. W zakresie pozostałych uwarunkowań wg art.10 ust 1 ustawy o planowaniu i 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, wymagają 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 w obydwu kierunkach), dla którego obowiązują ograniczenia zagospodarowania i użytkowania terenu. Linia ta w aktualnym planie inwestycyjnym, jak i kierunkach rozwoju sieci przesyłowej krajowej 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 35 m od osi linii w obydwu kierunkach).

4.7. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych nie występujące 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 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 barierą 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 m², 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 przeznaczony jest na cele zabudowy mieszkaniowej o charakterze jednorodzinnej i wolnostojącej 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 lokalizacje 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, zwiększeni 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 w 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 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 środowisku 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 szczególnej 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 modernizować i przebudować 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 obszarach części 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 lub urządzeń niezbędnych do korzystania z linii innych niż dotychczasowe miejsca.

Dopuszcza się budowę nowej linii EE 400 kV 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 właściciel linii, na warunkach przez siebie ustalonych, warunki lokalizacji inwestycji należy uzgadniać z właścicielem linii,
- b) nie należy sadzić roślinności wysokiej pod linia i w odległości po 16,5 m od osi linii 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) lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnień z właścicielem linii,
- f) lokalizacji 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 ustalonej 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 przewidują się inwestycje 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 zmianą studium nie przewidują się inwestycje z zakresu zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym.

8. Obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze 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 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 występujące na obszarze enklawy wyłączone spod zabudowy winna być przedmiotem stosownej analizy na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W zakresie zmiany studium dla obszaru A:

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

10. 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 występujące na obszarze enklawy wyłączone spod zabudowy winna być przedmiotem stosownej analizy na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W zakresie zmiany studium dla obszaru A:

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

11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwanie się mas ziemnych.

- Nie ustala się wymagań ze względu na brak występowania.

12. Obiekty lub obszar dla których wyznacza się filar ochronny.

- Nie ustala się wymagań ze względu na brak występowania.

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

- Nie ustala się ze względu na brak występowania.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji luba rekultywacji.

- Nie ustala się ze względu na brak występowania.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

- Nie ustala się ze względu na brak występowania.

16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

- Nie ustala się ze względu na brak występowania.

17. 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 zabudowy. 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 poprawienie sytuacji demograficznej.

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

W zakresie zmiany studium dla obszaru B:

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

Wszystkie elementy występujące w obowiązującym 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 NR 7

*Załącznik nr 1
do uchwały Nr XLVIII/306/2010
Rady Miejskiej w Ziębicach
z dnia 30 września 2010 r.*

6.10. Zmiana studium dla części miasta Ziębice.

6.10.1 Podstawa sporządzenia zmiany studium.

- 1) Uchwała XXII/141/08 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 26 czerwca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice dla części miasta Ziębice.
- 2) Uchwała XXII/142/08 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 26 czerwca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice dla części miasta Ziębice.
- 3) Uchwała XXII/143/08 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 26 czerwca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice dla części miasta Ziębice
- 4) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 z późn. zm.).
- 5) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).
- 6) Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami).
- 7) Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. nr 199 poz. 1227);
- 8) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92 poz.880 ze zmianami).
- 9) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 ze zmianami).
- 10) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz.1266, ze zmianami).
- 11) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568, ze zmianami).
- 12) Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2004 r. Nr 204, poz. 2086, ze zmianami).
- 13) Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych (Dz. U. Nr 80, poz. 721, ze zmianami)
- 14) Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2005r. Nr 239, poz. 2019, ze zmianami)
- 15) Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947 ze zmianami)
- 16) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858).
- 17) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628, ze zmianami).
- 18) Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2005 r. Nr 236, poz. 2008, ze zmianami)
- 19) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625ze zmianami).
- 20) Ustawa z dnia 30 września 1991 r. o lasach (Dz. U. Nr 101, poz. 444).
- 21) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261., poz. 2603, ze zmianami).

6.10.2 Forma opracowania zmiany studium

Zmianę studium, sporządzono w formie ujednoliconego tekstu i rysunku studium. Na rysunku studium Kierunki zagospodarowania i polityka przestrzenna obszaru miasta Ziębice sporządzonym na kopii mapy topograficznej w skali 1:10 000 wyróżniono wprowadzone zmiany.

Uwarunkowania rozwoju terenu objętego zmianą studium.

6.10.3. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu

Przeznaczenie terenów i sposób ich zagospodarowania określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (art. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie terenów i sposób ich zagospodarowania określa decyzja o ustaleniu lokalizacji

inwestycji celu publicznego lub decyzja o warunkach zabudowy (art. 54 i art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Dla terenów, na których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ani nie wydano ww. decyzji, przeznaczenie i zagospodarowanie terenu określa ewidencja gruntów i budynków (art. 2 pkt 8 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne). W związku z faktem, że nie zawsze obowiązek utrzymywania ewidencji w stanie aktualnym jest wykonywany, wskazane jest sprawdzenie stanu faktycznego na gruncie.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Brak planów miejscowych.

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzje o warunkach zabudowy.

Na terenie objętym zmianą studium Burmistrz Miasta Ziębice wydał decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jako istotne w zakresie przeznaczenia terenu. Dotyczyły budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy budynków istniejących,

Ewidencja gruntów i budynków

Użytki gruntowe, które występują na terenie miasta Ziębice w granicach terenów objętych zmianą studium to:

1. użytki rolne, w tym grunty orne, oznaczone symbolami RII, RIII, RIV,
2. grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym:
 - 1) tereny mieszkaniowe, oznaczone symbolem B,
 - 2) tereny przemysłowe, oznaczone symbolem Ba,
 - 3) inne tereny zabudowane, oznaczone symbolem Bi,
 - 4) zurbanizowane tereny niezabudowane, oznaczone symbolem Bp,
2. tereny komunikacyjne, w tym:
 - 1) drogi, oznaczone symbolem dr,

Stan faktyczny na gruncie

1 Przeznaczenie terenu

Tereny miasta Ziębice w chwili sporządzania niniejszej zmiany studium w znacznym stopniu zagospodarowane są jako grunty rolne, w niewielkim stopniu zabudowane są budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, w części z usługami wbudowanymi w budynki mieszkalne. Są to usługi nieuciążliwe lub uciążliwe z ograniczeniem uciążliwości do terenu własnej działki. W mniejszym stopniu tereny zagospodarowane są budynkami w zabudowie zagrodowej, budynkami wielorodzinnymi. Pozostałe przeznaczenie to zieleń zorganizowana, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja kołowa.

1 Zagospodarowanie terenu

- 1) wysokość zabudowy – na przeważającym obszarze miasta nie przekracza 11 m,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – na przeważającym obszarze nie mniejsza niż 50%.
- 3) kąty nachylenia dachów:
 - a) zabudowa jednorodzinna 30°-50°,
 - b) zabudowa wielorodzinna oraz 25°-50°,
 - c) pozostałe budynki 3°-10° oraz 30°-50°,

Uzbrojenie terenu

1. Zaopatrzenie w wodę

Miasto Ziębice jest zaopatrywane w wodę siecią wodociągową przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. ul. Wałowa 51 57-220 Ziębice. Miejscem poboru wody (źródła) - jest Starczówek. Woda siecią wodociągową dostarczana jest do wieży ciśnień (Zamek wodny) w Ziębicach, gdzie poddawana jest uzdatnieniu. Wykorzystywane są tzw. źródła Oławy w dużych ilościach potrzebnych do zaopatrzenia miasta w wodę. Sieci magistralne przechodzą przez ulicę Nyską i Rynek do dworca kolejowego i rozgałęziają się w mieście. Zużycie wody kontrolowane jest przez urządzenia poboru wody. Dla potrzeb straży pożarnej zainstalowane są hydranty podłączone bezpośrednio do sieci.

2. Kanalizacja sanitarna i deszczowa

Główne kanały kanalizacji deszczowej znajdują się na ulicach: Kolejowej i Wałowej. Na wypadek gwałtownych deszczów, aby odciążać sieć kanałową przy ulicy Kolejowej znajduje się Kanał awaryjny podłączony bezpośrednio z Oławą wraz z wylotem deszczowym. Ścieki z miasta przesyłane są poprzez sieć rur do głównego zbiornika, a stąd do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem objętym zmianą.

3. Zaopatrzenie w gaz

Miasto Ziębice jest w większości zgazyfikowane gazem ziemnym przewodowym.

4. Zaopatrzenie w ciepło

Część miasta Ziębice jest zaopatrywana z istniejącej EC. Pozostała część miasta zaspokaja potrzeby z własnych źródeł, gdzie czynnikiem grzewczym jest głównie gaz, węgiel i koks.

5. Energetyka

Ziębice obsługuje Zakład Energetyczny EnergiaPro S.A., Rejon Energetyczny Ziębice. Stacja GPZ pokrywa zapotrzebowanie miasta na energię.

6. Teletechnika

Sieć telekomunikacyjna obsługiwana jest przez TP S.A przy użyciu elektronicznych centrali telefonicznych najnowszej generacji.

Część Miasta Ziębice znajduje się w zasięgu następujących stacji bazowych telefonii komórkowej: PTK Centertel, ERA GSM i PLUS GSM

6.10.4. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

Ład przestrzenny to harmonijne ukształtowanie przestrzeni, uwzględniające w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne (art.2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

1. Uwarunkowania funkcjonalne:

Funkcjami wiodącymi miasta są:

- Funkcja mieszkaniowa realizowana we wszystkich formach mieszkalnictwa.
- Funkcja usługowa, realizowana w postaci usług podstawowych, ogólnomiejskich oraz infrastruktury społecznej.

Funkcjami uzupełniającymi są:

- Funkcja produkcyjna, magazynowo – składowa i usług technicznych.
- Funkcja usług w postaci działalności gospodarczej prowadzonej w połączeniu z zabudową mieszkaniową.

Funkcja rekreacyjna, realizowana w formie wewnątrzosiedlowej i ogólnomiejskiej.

2. Uwarunkowania środowiskowe:

- obszar w sąsiedztwie terenów zabudowanych lub przeznaczonych do zabudowy,
- brak obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
- uciążliwość hałasem od dróg
- stosunkowo duża powierzchnia biologicznie czynna, szczególnie na terenach, na których istnieje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- bardzo mała powierzchnia działek przy zabudowie jednorodzinnej szeregowej, zwłaszcza w nowo powstających zespołach.

3. Uwarunkowania kulturowe:

- historyczny układ uliczny miasta,
- obecność obszarów i obiektów, będących dziedzictwem kultury,
- obecność krajobrazu kulturowego i tradycyjnych form budynków.

4. Uwarunkowania kompozycyjno - estetyczne:

- wysokość istniejącej zabudowy w większej części miasta nie przekraczająca 11 m,
- zlokalizowanie wyższej zabudowy wielorodzinnej przy ulicy Przemysłowej ,
- brak powiązań przestrzennych pomiędzy istniejącymi terenami osiedli mieszkaniowych (ul. Przemysłowa, Piaskowa oraz ul. Gliwicka)z terami przyległymi,
- niski standard zabudowy komunalnej przy ulicy Przemysłowej (baraki mieszkalne).

6.10.5. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Rolniczą przestrzeń produkcyjną określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Dla terenów, na których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rolniczą przestrzeń produkcyjną określa ewidencja gruntów i budynków (art. 2 pkt. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych).

1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna wg ewidencji gruntów

W obszarach nie objętych obowiązującymi planami w ewidencji gruntów określonych jako rolne można wyróżnić grunty które uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze przy sporządzaniu

miejscowego planu ogólnego miasta Ziębice, który utracił moc na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2. Stan leśnej przestrzeni produkcyjnej

W obszarze objętym zmianami studium nie ma terenów leśnych, określanych w ewidencji gruntów symbolem Ls ani terenów rolnych, określanych w ewidencji symbolem Lz.

3. Wielkość i jakość zasobów wodnych

Wody naziemne

W obszarze objętym zmianą studium wody powierzchniowe płynące, wody stojące nie istnieją. Grunty rolne są zdrenowane i posiadają rowy odwadniające.

Wody podziemne

W rejonie miasta Ziębice występują dwa główne piętra wodonośne – czwartorzędowe i trzeciorzędowe. Wody podziemne ujmowane w ujęciach wód podziemnych znajdują się w warstwach madowych i piasku na głębokości od 7-13 metrów pod poziomem terenu. Część studni to studnie artezyjskie.

4. Stan innych zasobów środowiska

Stan powietrza

Na terenie miasta Ziębice największe znaczenie dla stopnia zanieczyszczenia powietrza mają źródła emisji związane z komunikacją, spalaniem paliw, z gospodarką komunalną oraz działalnością i bytowaniem człowieka. W szczególności następują: emisja punktowa pochodząca ze źródeł energetycznych np. kominów, emisja liniowa związana z komunikacją i emisja powierzchniowa wynikająca z działalności sektora komunalno – bytowego (kotłownie na terenie zabudowy jednorodzinnej opalane koksem lub węglem). Część zanieczyszczeń atmosferycznych na terenie miasta pochodzi ze źródeł zewnętrznych.

Stan gleby

W obszarze opracowania znajdują się gleby dobrej jakości. Najwięcej jest gleb zaliczanych do klasy IVa i IVb. Drugą grupę stanowią gleby klas IIIa i IIIb.

Stan zasobów przyrody

Obiekty objęte ochroną z mocy ustawy o ochronie przyrody nie występują. Obszary i obiekty wskazane do zachowania- brak.

Wymogi ochrony krajobrazu kulturowego

Dla zachowania krajobrazu kulturowego wskazane jest zachowanie historycznie ukształtowanych:

- przebiegów ulic,
- linii zabudowy,
- gabarytów budynków,
- rodzaju zabudowy,
- cech elewacji budynków, w tym tradycyjnej formy budynków wielorodzinnych, tzn. z zaznaczeniem w budynkach pojedynczej lub podwójnej osi elewacji,
- kątów nachylenia spadków dachowych,
- obecności zieleni w otoczeniu budynków.

6.10.6. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami istnieją następujące formy ochrony zabytków:

- wpis do rejestru zabytków,
- uznanie za pomnik historii,
- utworzenie parku kulturowego,
- ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie opracowania znajdują się obiekty wpisane do ewidencji zabytków. Strefa ochrony konserwatorskiej do zachowania. Ponadto znajdują się stanowiska archeologiczne z AZP .

6.10.7. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.

Przyjęto, że o jakości zaspakajania zbiorowych potrzeb społeczności lokalnej mieszkańców miasta Ziębice świadczy dostęp do urządzeń infrastruktury społecznej, miejsc pracy, komunikacji, infrastruktury technicznej,

ochrony zdrowia, wielkość i rodzaj przestrzeni publicznych oraz ilość i rodzaj zagrożeń dla zdrowia i bezpieczeństwa.

1. Infrastruktura społeczna

W jej skład wchodzi: 6 szkół (2 podstawowe, 2 gimnazja, 2 zespoły szkół ponadgimnazjalnych), 1 przedszkole, 1 Zespół Opiekuńczo – Wychowawczy, 1 samodzielny publiczny zakład opieki zdrowotnej, niepubliczne zakłady opieki zdrowotnej, dom kultury, biblioteki, kluby osiedlowe i sportowe oraz Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej. Zakres infrastruktury społecznej spełnia wymagania społeczne miasta jako jednostki zaspokajającej potrzeby mieszkańców.

2. Przestrzeń publiczna

Tworzą ją tereny rekreacyjno – wypoczynkowe, zieleń publiczna i ogrody działkowe. W mieście brakuje wydzielonej przestrzeni, na której można byłoby organizować imprezy masowe, integrujące społeczność miasta. Największym terenem zielonym jest założenie parkowe m. Ziębice położone na stokach Góry Piaskowej na południowo-wschodnich granicach historycznego centrum m. Ziębic.

3. Dostępność komunikacji

Mieszkańcy mają pełną dostępność do komunikacji.

4. Dostępność infrastruktury technicznej

Na obszarze całego miasta mieszkańcy mają możliwość korzystania z sieci wodociągowej, kanalizacyjnej (z pojedynczymi wyjątkami) i gazowej. Z sieci ciepłej mogą korzystać przede wszystkim mieszkańcy centrum Ziębic.

6.10.8. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy.

1. Potrzeby wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu

Tereny miasta są w większości zainwestowane, dlatego jest możliwe inwestowanie w trybie decyzji o warunkach zabudowy. Gmina podjęła działania w celu opracowania planów miejscowych dla całości miasta.

2. Potrzeby wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

W zakresie uwarunkowań funkcjonalnych:

- potrzeba określenia dopuszczalnej intensywności i wysokości zabudowy na poszczególnych terenach (bez określania rodzaju zabudowy mieszkaniowej),
- potrzeba zwiększenia terenów przeznaczonych usługi sportu i rekreacji, produkcji , składów i magazynów, oraz zwiększenia terenu cmentarza komunalnego,
- potrzeba dopuszczania na terenach mieszkaniowych usług nieuciążliwych lub z uciążliwością ograniczoną do terenu działki własnej - w możliwie dużym zakresie.

W zakresie uwarunkowań społeczno – gospodarczych potrzeba:

- tworzenia miejsc pracy, przez określenie terenów wskazanych pod produkcję i funkcje magazynowo – składowe oraz umożliwienie samodzielnego tworzenia miejsc pracy przez mieszkańców przez dopuszczenie na terenach mieszkaniowych usług nieuciążliwych lub z uciążliwością ograniczoną do terenu działki własnej - w możliwie dużym zakresie.
- wprowadzenia usług, które mogłyby nie tylko mieszkańcom miasta ale także gmin sąsiednich, stwarzając jednocześnie dodatkowe miejsca pracy dla mieszkańców,
- prowadzenia działalności umożliwiającej integrację mieszkańców oraz ich identyfikację z miejscem zamieszkania,

W zakresie uwarunkowań kompozycyjno – estetycznych potrzeba:

- ochrony historycznego centrum miasta,
- kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem wymagań i walorów ochrony zabudowy historycznej,
- określenia charakteru terenów niezainwestowanych, położonych przy ulicy Gliwickiej, Przemysłowej,
- utrwalenia tendencji zachowania dużej powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,

Potrzeby wynikające ze stanu środowiska

- w zakresie stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej: zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, głównie gruntów klasy IV obecnie nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolne,
- zagospodarowanie terenów wokół nieczynnego wysypiska śmieci,

W zakresie zasobów wodnych

- ochrona gruntów zdrenowanych i zmeliorowanych,
- ochrona zasobów wód podziemnych.

W zakresie ochrony środowiska

- poprawa jakości powietrza przez: likwidację nieekologicznych źródeł ciepła, sukcesywne przekształcenie indywidualnych kotłowni na terenach zabudowy jednorodzinnej na stosowanie paliw ekologicznych, rozbudowę sieci ciepłej, wykorzystanie dobrej jakości gleb na terenach przeznaczonych pod urbanizację poprzez pozostawianie dużej powierzchni biologicznie czynnej – przede wszystkim na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – w celu powstawania ogrodów przydomowych, tworzenia zieleni wewnątrzsiedlowej oraz śródmiejskiej,
- ograniczenie uciążliwości przez: ochronę zieleni wysokiej wzdłuż ulic, na których występuje wzmożony ruch kołowy, wyznaczenie terenów zieleni, pasy izolacyjne, na terenach produkcyjnych sąsiadujących z terenami mieszkaniowymi, stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwości na terenach, na których już zrealizowano budynki mieszkalne.

Potrzeby wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego

- w zakresie dziedzictwa kulturowego istnieje potrzeba zidentyfikowania i wprowadzenia ochrony cech krajobrazu kulturowego,

Potrzeby wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców

- w zakresie infrastruktury społecznej istnieje rosnące zapotrzebowanie na obiekty sportowo-rekreacyjne,
- istnieje potrzeba zwiększenia terenu cmentarza komunalnego,
- w zakresie dostępu do miejsc pracy istnieje zapotrzebowanie na większą ilość miejsc pracy na terenie miasta.

W zakresie dostępu do przestrzeni publicznych istnieje potrzeba:

- wyznaczenia miejsca służącego organizowaniu imprez publicznych, masowych, mogących służyć integracji społeczności,

Potrzeby wynikające z zagrożeń bezpieczeństwa ludności i jej mienia

W zakresie zagrożenia przestępczością istnieje przede wszystkim potrzeba wynikająca z istnienia agresji wśród młodzieży, które z czasem, przy braku skutecznych działań, mogą przekształcić się w czyny karalne. Zapobiec można temu poprzez rozszerzenie oferty możliwości spędzania wolnego czasu przez młodzież.

2. Możliwości rozwoju gminy

Ze względu na położenie, skomunikowanie i uzbrojenie Ziębice mają korzystne warunki rozwojowe. Ze względu na dostępność terenów pod inwestycję miasto ma ograniczone możliwości rozwoju. W granicach miasta znajdują się niewiele terenów mogących stanowić ofertę dla inwestorów.

6.10.9. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.

Stan prawny gruntów określa rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków, które wyróżnia 15 grup rejestrowych właścicieli nieruchomości, a w ich ramach od 4 do 7 podgrup rejestrowych.

Na terenach objętych zmianą studium najwięcej gruntów należy do grupy 7 (osoby fizyczne), podgrupy 7.1 (grunty wchodzące w skład gospodarstw rolnych), i 7.2 (grunty niewchodzące w skład gospodarstw rolnych).

6.10.10. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Przepisami odrębnymi, które mają zastosowanie są ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawa o ochronie przyrody, ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustawa Prawo wodne.

1. Tereny chronione przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych

Są to grunty rolne III klasy, które przewiduje się przeznaczyć na cele nierolne.

2. Obszary i obiekty chronione przepisami ustawy o ochronie przyrody

Brak

3. Obszary i obiekty chronione przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

Strefa ochrony konserwatorskiej do zachowania.

4. Obszary i obiekty chronione przepisami ustawy Prawo wodne

Brak

6.10.11. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

Na terenie opracowania nie występują naturalne zagrożenia geologiczne

6.10.12. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

Na terenie opracowania nie występują udokumentowane złoża kopalin

6.10.13. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie opracowania nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych

6.10.14. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

1. Stan systemów komunikacji

Układ drogowy

Podstawowy układ drogowo – uliczny miasta, umożliwiający obsługę terenów tworzą:

- drogi wojewódzkie nr 395 385,
- drogi powiatowe nr : 45.418, 45.445,
- drogi gminne

Układ komunikacji zbiorowej

Przewozy pasażerskie na terenie miasta i w powiązaniach zewnętrznych odbywają się przez kolej i autobusy.

Stan nawierzchni ulic

Jezdnie ulic przylegające do terenu opracowania należą do podstawowego układu ulicznego Ziębic i są utwardzone.

Gospodarka wodno-ściekowa

Zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych.

Na obszarze miasta Ziębice eksploatacją sieci wodociągowej i kanalizacyjnej zajmuje się przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. ul. Wałowa 51 57-220 Ziębice. Teren miasta objęty jest systemem kanalizacji rozdzielczej.

Odbiornikiem ścieków jest oczyszczalnia ścieków w mieście (mechaniczno-biologiczna). W trakcie realizacji jest rozbudowa oczyszczalni ścieków w miejscowości Henryków wraz z budową kanalizacji w miejscowości Henryków, Skalice, Nowy Dwór, Raczyce, Witostowice, Wadachowice, Brukalice, Lipa, Krzelków, Czernczyce, Biernacice, Starczówek, Osina Mała, i modernizację kanalizacji w Ziębicach,

Sieć wodociągowa z przyłączami.

Miasto Ziębice zaopatrywane jest w wodę z miejskiej sieci wodociągowej Część zabudowy jednorodzinnej uzyskuje wodę z własnych ujęć. Nieopodal miasta kończy się budowa dużego zakład uzdatniania wody

Odprowadzenie wód deszczowych

Istniejąca sieć kanalizacji deszczowej jest wystarczająca. Wody opadowe nie są dostatecznie oczyszczone. Na terenach zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej, o dużej powierzchni biologicznie czynnej problem wód opadowych ma mniejszą wagę. Należałoby zadbać o właściwe podczyszczenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych (jezdni i utwardzeń na działkach, na których jest prowadzona działalność gospodarcza mogąca wpłynąć na zanieczyszczenie wód opadowych).

Gospodarka odpadami

Składowisko odpadów komunalnych przy ul. Gliwickiej w Ziębicach Zarządzane przez Zakład Usług Komunalnych, ul. Stawowa 2a, 57-220 Ziębice poddawane jest dalszej rekultywacji poprzez dalsze kształtowanie skarpy składowiska , przemieszczenie odpadów z profilowania , ich plantowanie i zagęszczenie ; ułożenie biowłókniny na ukształtowanej już skarpie oraz wykonanie studni odgazowującej. Wdrażane są plany budowy Centrum Segregacji, Odzysku i Unieszkodliwiania Odpadów w Lipie gm. Ziębice.

Gospodarka elektroenergetyczna

- zaopatrzenie w energię ciepłą – poprzez lokalne ciepłownie i paleniska domowe.
- zaopatrzenie w gaz - sieć gazowa jest stosunkowo dobrze rozwinięta. Większa część sieci wykonywana była w latach siedemdziesiątych ubiegłego wieku z rur niskiej jakości i wymaga systematycznego wymieniania.
- zaopatrzenie w energię elektryczną - miasto posiada w 100% możliwość pokrycia zapotrzebowania na energię elektryczną. Bieżące naprawy oraz wymiany linii energetycznych i stacji transformatorowych są wykonywane sukcesywnie oraz ujęte w harmonogramach prac Zakładu Energetycznego Rejon w Ziębicach, Stan techniczny istniejących linii jest zadowalający. Istnieje jednak potrzeba wymiany linii napowietrznych na kablowe.

6.10.15. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Brak na terenie objętym zmianą studium.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Ziębice dla terenu objętego zmianą studium.

Obowiązują ustalenia pkt 6 KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

6.10.16. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów objętych

zmianą studium

1. Strefa I - MIEJSKA .

W jej granicach wyodrębniono:

- IA - centrum miasta o dominującej funkcji turystyczno - usługowo administracyjnej
- IB - osiedli mieszkaniowych
- IC - przemysłowo-inwestycyjny
- ID - rekreacyjno-wypoczynkowy
- IE - gospodarki komunalnej
- IF – rolniczy

2. Ustala się następujące wykorzystanie terenów gminy, jako istniejące, do zachowania (od nr 1-6) oraz proponowane kierunki zagospodarowania (od nr 1a-6a)

1) Tereny:

- 1/1a - leśne / dolesienia
- 2/2a - mieszkaniowo-usługowe
- 3/3a - komunalne
- 4/4a - obsługi turystycznej
- 5/5a - gospodarki rolnej i leśnej
- 6/6a - gospodarczo-przemysłowej (w tym przemysł wydobywczy)

2) Dla obszarów w Strefie I - MIEJSKA określa się następujące zmiany w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów

- a) wyznaczenie terenów mieszkaniowo usługowych dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, zagrodowego, wielorodzinnego wraz z usługami. Wytyczne dla określania w planach miejscowych: na
- b) powiększenie terenu cmentarza komunalnego,
- c) wyznaczenie terenów przemysłowych dla rozwoju obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

6.10.17. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów objętych zmianą studium, w tym terenów wyłączonych spod zabudowy.

Prowadzenie działalności usługowej, produkcyjnej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, wymaga zapewnienia ochrony interesów mieszkańców w zakresie możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, uciążliwości powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby. Nie dopuszcza się prowadzenia działań powodujących pogorszenie dotychczasowego standardu jakości środowiska rozumianego jako zakres wymagań dotyczących ochrony środowiska w tym ochrony powietrza, wody, gleby lub ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami lub polami elektromagnetycznymi określonych w przepisach szczególnych.

Wysokość zabudowy należy określać z dostosowaniem do zabudowy sąsiedniej lecz nie więcej niż:
dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej - 12,5m
dla terenów obiektów produkcyjnych , składów i magazynów – maksymalnie 15,0 m

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

Obowiązują następujące ustalenia:

- likwidację nieekologicznych źródeł ciepła, poprzez sukcesywne przekształcenie indywidualnych kotłowni na terenach zabudowy mieszkaniowej na stosowanie paliw ekologicznych oraz rozbudowę miejskiej sieci ciepłowniczej, w
- wykorzystanie dobrej jakości gleb na terenach przeznaczonych pod urbanizację poprzez pozostawianie dużej powierzchni biologicznie czynnej – przede wszystkim na terenach przeznaczonych pod zabudowę

- mieszkańców – w celu powstawania ogrodów przydomowych, tworzenia zieleni wewnątrzsiedlowej oraz śródmiejskiej,
- ochronę zieleni wysokiej wzdłuż ulic, na których występuje wzmożony ruch kołowy, wyznaczenie terenów zieleni, pasy izolacyjne, na terenach produkcyjnych sąsiadujących z terenami mieszkaniowymi,
- stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwości na terenach, na których już zrealizowano budynki mieszkalne

6.10.19 Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Z uwagi na zlokalizowanie obiektów zabytkowych, obszarów zabytkowych, stanowisk archeologicznych i zabytkowych terenów przemysłowych, stanowiących o wartościach kulturowych miasta należy ustalić ochronę konserwatorską tych obiektów i obszarów. Ochrona obiektów i obszarów zabytkowych winna również zapewniać ochronę ich otoczenia, ekspozycji i panoramy poprzez wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej pozwalających na wyeliminowanie zagrożeń związanych z niewłaściwym zagospodarowaniem terenów.

1 Zasady ochrony obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków:

- 1) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej zgodnie z rysunkiem studium (obszar wpisany do rejestru zabytków jako ośrodek historyczny miasta Ziębice decyzja z dnia 12.02.1956 r. pod numerem 418) w której ochronie podlega utrzymanie historycznej kompozycji układu urbanistycznego, w tym cech zagospodarowania obszaru, tj.
 - a) istniejących ciągów ulicznych, zasad historycznej parcelacji działek,
 - b) historycznej linii zabudowy frontowej, kompozycji zabudowy obrzeżnej,
 - c) gabarytów i wysokości wyznaczonych przez zabudowę historyczną,
 - d) dominant architektonicznych i ich ekspozycji,
 - e) osi widokowych i ekspozycji obiektów zabytkowych,
 - f) istniejącego historycznego zagospodarowania terenu, w tym zieleni,
- 2) ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków:
 - a) obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegają ochronie na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - b) utrzymanie i rewitalizacja otoczenia obiektu zgodnie z historycznym zagospodarowaniem terenu,
- 3) ochrona stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, ich bezpośredniego otoczenia oraz ochrona archeologiczna układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków polegająca na:
 - a) prowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych przy prowadzeniu działalności inwestycyjnej związanej z prowadzeniem prac ziemnych, pozwolenie na prowadzenie tych prac wymaga pozwolenia konserwatorskiego przed uzyskaniem pozwolenia na budowę,
- 4) należy eliminować istniejące zagrożenia dla obiektów i obszarów zabytkowych tj. ruch kołowy pod Brama Paczkowską, brak świadomości społecznej dotyczącej dziedzictwa kulturowego, brak funduszy na przeprowadzenie remontów obiektów zabytkowych, nagminne samowole inwestycyjne

2. Zasady ochrony obszarów i obiektów wskazanych do ochrony na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) strefa ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy dziewiętnastowiecznej wraz z zabudową przemysłową zgodnie z rysunkiem studium (strefa ochrony konserwatorskiej), w której ochronie podlega utrzymanie zachowanej historycznej kompozycji układu urbanistycznego wraz z tworzącymi go elementami, tj.:
 - a) istniejących ciągów ulicznych, przestrzennej kompozycji zabudowy,
 - b) utrzymanie i rewitalizacja obiektów zabytkowych wraz z ich otoczeniem,
 - c) dostosowanie nowych obiektów do zabudowy historycznej pod względem gabarytów, wysokości, kształtu dachu i materiałów wykończeniowych, nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
- 2) strefa ochrony krajobrazu kulturowego, w której ochronie podlega panorama miejscowości i jej dominanty architektoniczne, w której obowiązuje:
 - a) zakaz wznoszenia nowych obiektów kubaturowych, które swą skalą mogą zakłócić lub przesłonić historyczną panoramę miejscowości wraz z jej najważniejszymi dominantami tj.: wieża ratusza, wieża przy kościele oraz bryła kościoła św. Jerzego, wieża bramy Paczkowskiej, wieża kościoła Piotra i Pawła, pozostawienie do śmierci technicznej obiektów stanowiących takie zakłócenie,
 - b) dostosowanie nowej zabudowy pod względem skali, kształtu pokrycia dachowego, kolorystyki materiałów wykończeniowych do zabudowy istniejącej (z wyłączeniem zabudowy dyszarmizującej),
- 3) obiekty będące w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- a) należy dążyć do zachowania obiektów ewidencyjnych wraz z ich charakterystycznymi elementami historycznej dekoracji architektonicznej, tradycyjnymi materiałami wykończeniowymi,
 - b) ochronie podlega kształt bryły, rodzaj pokrycia, dekoracja elewacji, tradycyjne rozwiązania materiałowe, estetyka obiektów,
- 4) ochrona ewidencyjnych stanowiska archeologicznych oraz stref obserwacji archeologicznej wyznaczonych dla obszarów przeznaczonych pod nową zabudowę oraz dla przedmieść powstałych po likwidacji systemu obronnych murów miejskich (strefa ochrony konserwatorskiej), dla której należy uzgodnić warunki prowadzenia prac ziemnych pod kątem konieczności ich prowadzenia wraz z pracami archeologicznymi.

6.10.20 Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Obowiązują następujące ustalenia:

- 1) docelowe podłączenie terenów rozwojowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, wodociągowej,
- 2) wytyczenie wewnętrznego układu komunikacyjnego w oparciu o drogi wewnętrzne lub publiczne.

6.10.21 Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Tereny wyznaczone dla możliwości rozbudowy cmentarza komunalnego.

6.10.22. 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

- 1) Dla obszaru objętego zmianą studium gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- 2) Grunty rolne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze zostaną określone w trakcie sporządzania planu.
- 3) Na obszarze objętym zmianą studium grunty leśne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nieleśne nie występują.

6.10.23. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

W związku z kierunkami zmian w strukturze przestrzennej miasta Ziębice przewiduje się zmianę przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze. Zmiany dotyczyć będą gruntów rolnych zmeliorowanych IV, V klasy bonitacyjnej. Ustalenia studium nie naruszają leśnej przestrzeni produkcyjnej.

6.10.24 Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy

1. Uzupełnienie istniejących układów budownictwa mieszkalnego poprzez możliwości ich rozwoju na terenach przyległych.
2. Dobre połączenie komunikacyjne terenów przewidzianych pod rozwój. Tereny przylegają do dróg wojewódzkich oraz powiatowych.
3. Zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej istniejącej i przewidzianej do realizacji.

6.10.25. Synteza ustaleń studium wraz z uzasadnieniem objaśniającym przyjęte rozwiązania.

W studium przyjęto dwa najważniejsze cele polityki przestrzennej:

1. Stworzenie możliwości rozwoju gospodarczego i poprawy poziomu życia ich mieszkańców.
2. Poprawę struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, podniesienie ładunku przestrzennego.

Zakłada się, że popyt na tereny mieszkaniowe będzie wzrastał, głównie z dążenia mieszkańców do podniesienia standardów zamieszkiwania. Zagospodarowanie poszczególnych terenów ustalano przy uwzględnieniu czynnika własności gruntu. Na terenach małych działek i własności prywatnej zaplanowano rozwój działalności gospodarczej wymagającej niewielkich działek. Studium stworzy pole możliwości przestrzennych dla rozwoju miasta Ziębice. Strategia gminy określi priorytety i sposób wykorzystania tych możliwości. Uchwalenie studium i strategii stworzy podstawę do ustalenia najpilniejszych zadań publicznych w zakresie polityki przestrzennej.

W Studium zidentyfikowano ważniejsze walory środowiska, uwarunkowania wynikające z położenia i zainwestowania gminy oraz potrzeby jej obecnych i przyszłych mieszkańców, a także innych użytkowników, w tym inwestorów. Na podstawie analizy tych uwarunkowań określono kierunki rozwoju przestrzennego, minimalizujące powstawanie konfliktów, umożliwiające rozwój osadnictwa i bazy ekonomicznej gminy oraz

stwarzające warunki kształtowania harmonijnego krajobrazu i ochrony najcenniejszych walorów przyrodniczych oraz kulturowych.

W rozwiązaniach funkcjonalno-przestrzennych przyjęto podstawową zasadę nie rozpraszania zabudowy (tak pojedynczych obiektów, jak i większych ich zespołów) poza ukształtowane skupione układy osadnicze. Dalszy rozwój osadnictwa polegać więc powinien na dopełnianiu i intensyfikacji istniejących terenów zabudowy lub na dodawaniu nowych terenów bezpośrednio przyległych do dotychczasowych granic układów osadniczych. Dla określenia terenów rozwojowych osadnictwa wykorzystano przede wszystkim grunty, które posiadają zgodę na zmianę przeznaczenia.

Wskazane jest utrzymanie wszelkich naturalnych (lub zbliżonych do naturalnych) ekosystemów terenów podmokłych oraz wodnych.

W niniejszym Studium przewidziano – dla lepszej i mniej konfliktowej obsługi planowanego mieszkalnictwa, usług i innych funkcji gospodarczych – pewną przebudowę i rozbudowę układu drogowego, w szczególności polegającą na wskazaniu odpowiedniej docelowej klasy ważniejszych dróg oraz obejść układów osadniczych na trasach dróg najbardziej ruchliwych. Ponadto w Studium przewidziano istotne podwyższenie standardu wyposażenia terenów osadniczych w zakresie infrastruktury technicznej. Stworzono też możliwość przeprowadzania sieci infrastruktury technicznej.

6.10.26. W zmianie Studium ze względu na brak potrzeby lub ze względu na uwarunkowania (wewnętrzne i zewnętrzne) nie określono:

- 1) Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.
- 2) Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.
- 3) 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 byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, póź. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, póź. 984 i Nr 153, póź. 1271).
- 4) 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; tego typu inwestycje nie zostały zgłoszone.
- 5) Strefy uzdrowiskowe.
- 6) Obszary wymagające scaleń i podziału nieruchomości.
- 7) Obszary, na których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oraz obszary przestrzeni publicznej
- 8) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

ZMIANA NR 8

*Załącznik nr 1
do uchwały Nr IV/18./2011
Rady Miejskiej w Ziębicach
z dnia 3 lutego 2011r.*

Zmiana studium dla obszaru projektowanej farmy wiatrowej w granicach części obrębów wiejskich Niedźwiedź i Biernacice.

Obszar obejmuje:

- północną część terenu wsi Niedźwiedź, zgodnie z rysunkiem studium. Obszar ten leży w odległości ok. 150 m na wschód od drogi wojewódzkiej nr 395 (Wrocław – Paczków);
- południową część terenu wsi Niedźwiedź, zgodnie z rysunkiem studium. Obszar położony jest w odległości ok. 130 m na zachód od drogi wojewódzkiej nr 395 (Wrocław – Paczków).

6.11.1 Podstawa sporządzenia zmiany studium.

- 1) Uchwała nr XXIX/208/09 Rady Miejskiej z Ziębicach z dnia 27 lutego 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice w granicach części obrębów wiejskich Niedźwiedź i Biernacice.
- 2) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)
- 3) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).
- 4) Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami).
- 5) Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227).
- 6) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880).
- 7) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2006 r. Nr 129, poz. 902, ze zmianami).
- 8) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, ze zmianami).
- 9) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568, ze zmianami).
- 10) Ustawa z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2010 r. Nr 75, poz. 474)
- 11) Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115, ze zmianami).
- 12) Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych (Dz. U. Nr 80, poz. 721, ze zmianami).
- 13) Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2005 r. Nr 240, poz. 2027).
- 14) Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019, ze zmianami).
- 15) Ustawa z dnia 4 lutego 1994r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947, ze zmianami).
- 16) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 12, poz. 858).
- 17) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628, ze zmianami).
- 18) Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2005 r. Nr 236, poz. 2008, ze zmianami).
- 19) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625).
- 20) Ustawa z dnia 30 września 1991 r. o lasach (Dz. U. Nr 101, poz. 444).
- 21) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, ze zmianami).
- 22) Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128, ze zmianami).

Materiały pomocnicze:

- Plan urządzeniowo – rolny gminy Ziębice, sporządzony w 2006 r. na zlecenie Zarządu Województwa Dolnośląskiego przy współudziale Gminy Ziębice, przez Dolnośląskie Biuro Geodezji i Terenów Rolnych we Wrocławiu.
- Informacje z poszczególnych wydziałów Urzędu Miejskiego w Ziębicach.
- Informacje uzyskane w Starostwie Powiatowym w Ząbkowicach Śląskich.

6.11.2 Forma opracowania zmiany studium

- 1) Zmianę studium zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w

sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233) sporządzono w formie ujednoczonego tekstu i rysunku studium, z wyróżnieniem wprowadzonej zmiany.

- 2) Z uwagi na to, że obowiązujące studium opracowano w roku 1999 zaszła obecnie konieczność przededagowania tekstu studium i sporządzenia go w formie ujednoczonej w technice elektronicznej.
- 3) Objęcie rysunkiem całego obszaru gminy w skali 1:25 000 powoduje, iż ustalenia rysunkowe są przybliżone, a ich uściślenie będzie obowiązkiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

6.11.3 Uwarunkowania rozwoju przestrzennego obszarów położonych w granicach farm wiatrowych objętych zmianą studium

- 1) Uwarunkowania wynikające z położenia terenu zmiany studium w różnych częściach gminy Ziębice, tworzących dwa wydzielone tereny farm wiatrowych.
- 2) Uwarunkowania wynikające z położenia terenu poza systemem terenów chronionych.
- 3) Uwarunkowania wynikające z lokalizacji turbin wiatrowych na terenach rolniczych wsi Niedźwiedź i Biernacice w obrębie dużych kompleksów produkcyjno – rolnych o średnich i wysokich bonitacjach gleb.
- 4) Uwarunkowania wynikające z istniejącego systemu komunikacji kołowej, a w szczególności z przebiegu drogi wojewódzkiej nr 395 (Wrocław - Strzelin - Ziębice – Chałupki).
- 5) Uwarunkowania związane z położeniem projektowanych turbin wiatrowych w granicach własności prywatnej.
- 6) Uwarunkowania techniczne związane z koniecznością lokalizacji turbin wiatrowych poza siedliskami ludzkimi przy zachowaniu strefy ochronnej o szerokości 500 m.
- 7) Uwarunkowania związane z koniecznością wykorzystania w czasie budowy oraz eksploatacji turbin, istniejących dróg gminnych transportu rolnego.
- 8) Uwarunkowania wynikające z położenia wybranych do lokalizacji turbin wiatrowych poza terenami osadniczymi, ale z możliwością dokonania znalezisk archeologicznych w trakcie prowadzonych prac ziemnych przy fundamentowaniu turbin.
- 9) Uwarunkowania wynikające z braku udokumentowanych złóż surowców skalnych, a więc również braku wyznaczonych terenów górniczych, braku zagrożeń geologicznych, powodziowych itp.
- 10) Uwarunkowania wynikające z sąsiedztwa gminy Kamieniec Ząbkowicki i Paczków.

6.11.4 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów objętych zmianą studium

Zmiana studium wprowadza na teren gminy w obręb dotychczasowych użytków rolnych nowy rodzaj użytkowania, polegający na lokalizacji elektrycznych turbin wiatrowych.

Łącznie w granicach niniejszej zmiany studium na terenie farm wiatrowych proponuje się wstępnie zlokalizowanie kilkunastu turbin wiatrowych, rozmieszczonych na terenach rolnych.

Turbiny wiatrowe zostaną zlokalizowane w odległości 500 m strefy ochronnej od budynków mieszkalnych.

Ilość turbin może ulec zmniejszeniu po dokonaniu analizy opracowanych opinii przyrodniczych, w trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt ten będzie powtórnie oceniany przez mieszkańców gminy i wszystkie zainteresowane strony.

W przypadku braku akceptacji wobec niektórych ustaleń przestrzennych dopuszcza się zmniejszenie proponowanych ilości turbin w poszczególnych obszarach co będzie skutkowało powiększeniem przyjętej w projekcie zmiany studium 500 metrowej strefy ochronnej. W konsekwencji uzyska się zwiększenie odległości między zabudową, a turbinami.

Tereny przeznaczone w niniejszej zmianie studium dla lokalizacji turbin wiatrowych na ujednoczonym rysunku zmiany studium oznacza się je czarną linią i symbolem literowym „Ew”.

6.11.5 Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu objętego zmianą studium, w tym tereny wyłączone spod zabudowy

Dla terenów objętych zmianą studium – ustala się następujące zasady zagospodarowania i użytkowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka wiatrowa wraz z niezbędną infrastrukturą.
- 2) przeznaczenie uzupełniające o równorzędnym znaczeniu: rolnictwo, głównie w zakresie gospodarki polowej.
- 3) zasady zagospodarowania terenu:

Z ogólnej powierzchni dotychczasowego użytkowania rolniczego należy wydzielić kilkanaście małych terenów o ogólnej powierzchni poniżej 0,5 ha przeznaczonych dla lokalizacji poszczególnych turbin wiatrowych. Pozostały

teren położony w granicach zmiany studium tj. w obszarze strefy ochronnej będzie mógł dalej być użytkowany rolniczo bez żadnych przeszkód.

W granicach jednej działki budowlanej zostanie zlokalizowany maszt o wysokości kilkudziesięciu metrów wraz z turbiną i niezbędnymi towarzyszącymi urządzeniami i instalacjami.

Cały teren zostanie wyposażony w niezbędną sieć dróg dojazdowych oraz sieć elektryczną łączącą turbiny elektryczne z rozdzielnią elektryczną w Ząbkowicach Śląskich.

6.11.6 Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody

- 1) W obrębie obszarów objętych zmianą studium znajdują się niewielkie źródła drobnych cieków wodnych, wymagających ochrony przed zanieczyszczeniem.
- 2) Obszary lasów oraz zadrzewień należy pozostawić w stanie naturalnym bez zmian.
- 3) Zgodnie z zasadami realizacji inwestycji w energetyce wiatrowej, tereny planowanych farm winny w zakresie ochrony przyrody, podlegać analizie przyrodniczo – środowiskowej, w szczególności pod kątem oddziaływania na ptaki i nietoperze. Analiza wykonana na zasadach szczegółowo określonych przez specjalistów powinna uwzględniać m. in. miejsca gniazdowania oraz żerowania ptaków, inwentaryzację chiropterologiczną w okresie letnim i zimowym oraz trasy przelotów w okresie migracji obu grup zwierząt. Wyniki analizy pozwolą na określenie możliwości lokalizacji turbin wiatrowych na przedmiotowych terenach w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

6.11.7 Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obszary, które byłyby objęte ochroną na podstawie Konwencji w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturalnego i naturalnego oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, do których należą: obiekty i zespoły wraz z otoczeniem wpisane na listę światowego dziedzictwa UNESCO lub o statusie pomnika historii, obszary parków krajobrazowych, założenia przestrzenne wpisane do rejestru zabytków i objęte strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej, otoczenie zespołów rezydencjonalnych, sakralnych oraz innych zabytkowych objętych strefami ścisłej ochrony konserwatorskiej, obszary występowania stanowisk archeologicznych o zachowanych formach krajobrazowych wraz z ekspozycją na te obszary. Brak również opracowań planistycznych, w których ustanowione by były strefy ochrony konserwatorskiej typu: „A”, „B”, strefy ochrony krajobrazu „K”, strefy ochrony archeologicznej „W” i obserwacji archeologicznej „OW” oraz strefy ekspozycji „E”.

Analizując omawiany obszar, który posiada wybitnie rolniczy charakter, pod względem krajobrazu kulturowego należy stwierdzić, iż nie występują tutaj ważne lub charakterystyczne cechy krajobrazu, polegające na harmonizowaniu zmian wynikających z procesów społeczno - gospodarczych, jak również brak unikalnych w skali regionalnej obszarów krajobrazu, panoram oraz wnętrz krajobrazowych o wysokich walorach kulturowych i przyrodniczych. Obszar objęty zmianą Studium jest znacznie oddalony od kompleksu leśnego Wzgórz Niemczańsko – Strzeleńskich, będącego obszarem chronionego krajobrazu i kompleksu leśnego w Henrykowie z zabytkowym Opactwem Cystersów, najcenniejszego na terenie gminy.

We wsiach, które znajdują się w obszarze objętym zmianą Studium występują nieliczne zabytki sztuki sakralnej. W Biernacicach zlokalizowany jest murowany kościół wzniesiony w 1936r., p.w. Najświętszej Maryi Panny Królowej (pierwotnie św. Donata), krzyż pokutny i figura św. Nepomucena.

We wsi Niedźwiedz, kościół p.w. Świętych Apostołów Szymona i Judy Tadeusza - wzmiankowany w 1368 r., murowany, jednonawowy, z wnętrzem w stylu barokowym z 1823 r.

Wyznaczenie terenów pod lokalizację turbin wiatrowych ma zapobiec niekontrolowanej ich lokalizacji, która mogłaby prowadzić do degradacji wyjątkowo cennych walorów krajobrazowych obszaru gminy. Na omawianym terenie ze względu na brak cennych elementów zabytkowych takich jak zespoły pałacowo-parkowe lub zespoły folwarczne nie wprowadza się ochrony dalekiego lub bliskiego widoku w celu ochrony ekspozycji, z ciągu komunikacyjnego stanowiącego drogę wojewódzką oraz nie ma konieczności wyłączania terenów z lokalizacji elektrowni wiatrowych ze względu na wysokie wartości przyrodnicze, kulturowe i ekspozycyjne.

Lokalizacja wysokich turbin wiatrowych na analizowanym obszarze, podobnie jak inne inwestycje infrastrukturalne np. naziemne linie energetyczne, nie obniży walorów turystyczno - krajoznawczych oraz nie zakłóci odbioru krajobrazu kulturowego, związanego z panoramą wsi oraz krajobrazu naturalnego, przestrzennie związanego z założeniami ruralistycznymi i sposobem użytkowania terenów takich jak: rozłogi pól, układ dróg polnych, miedz, zadrzewień śródpolnych, alei, szpalerów drzew, przebiegu cieków wodnych. Nie mniej jednak na etapie opracowywania ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinna nastąpić szczegółowa analiza lokalizacji turbin wiatrowych jako dominant w krajobrazie kulturowym. Oprócz analizy parametrów samych elektrowni wiatrowych należy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

wziąć pod uwagę również ich wpływ na ekspozycje w krajobrazie. Lokalizacja farm wiatrowych na omawianym terenie nie powinna mieć negatywnego wpływu na jakość przestrzeni tego obszaru, pod warunkiem wykluczenia spod lokalizacji, terenów w odległości mniejszej niż 500 m od istniejących i planowanych terenów, na których dopuszcza się zabudowę mieszkaniową.

Oceny estetyczne elektrowni wiatrowych są subiektywne, zależne od osobniczych odczuć i upodobań ze względu na znaczące przekształcenie krajobrazu, jednak w istocie rzeczy wprowadzenie alternatywnych źródeł energii – źródeł z wykorzystaniem energii wiatru umożliwia zmniejszenie zagrożeń dla powietrza atmosferycznego, a w konsekwencji przyczynia się do ochrony stanu sanitarnego rolniczej przestrzeni produkcyjnej i dodatkowo – rozwoju gospodarczego.

6.11.8 Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Komunikacja

W granicach zmiany studium dla potrzeb prawidłowego funkcjonowania farm wiatrowych niezbędnym będzie stworzenie takiego systemu infrastruktury technicznej i drogowej, który zapewni bezpieczny dojazd do turbin oraz umożliwi powiązanie ich z siecią energetyczną gminy.

System dróg wewnętrznych oparty będzie o istniejącą sieć drogową (drogi powiatowe i gminne, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 395).

Infrastruktura techniczna

Na terenie oznaczonym symbolem Ew dopuszcza się budowę sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej związanych z planowanym przeznaczeniem tych terenów oraz sieci energetycznej ustalonej w obowiązującym studium.

6.11.9 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na obszarze objętym zmianą studium brak jest projektowych inwestycji o znaczeniu lokalnym.

6.11.10 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

W granicach zmiany studium, w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego nie zostały wprowadzone programy służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

6.11.11 Obszary, na których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz obszary przestrzeni publicznej

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obszary, na których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz obszary przestrzeni publicznej.

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

- 1) Gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego zmianą studium wraz z potencjalną strefą oddziaływania.
- 2) Grunty rolne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze zostaną określone w trakcie sporządzania planu.
- 3) Na obszarze objętym zmianą studium grunty leśne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nieleśne nie występują.

6.11.13 Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Ze względu na specyficzny charakter projektowanej inwestycji, polegającej na zajęciu małych terenów pod

realizację turbin wiatrowych, rolnicza przestrzeń produkcyjna zostanie naruszona tylko w nieznacznym stopniu. Istniejące lasy o znaczeniu produkcyjnym występują w części terenów objętych zmianą studium. Ustalenia studium nie naruszają leśnej przestrzeni produkcyjnej.

6.11.14 Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

6.11.15 Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na obszarze objętym zmianą studium obiekty i obszary, dla których w złożu kopaliny wyznacza się filar ochronny, nie występują.

6.11.16 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 byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 ze zm.)

Na obszarze objętym zmianą studium obszary pomników zagłady, o których mowa wyżej, nie występują.

6.11.17 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Na obszarze objętym zmianą studium obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub przekształceń nie występują.

6.11.18 Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Z M I A N A N R 9

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XXXV/179/2012
Rady Miejskiej w Ziębicach

z dnia 29 października 2012 r.

wstęp

Niniejsza zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice w granicach części wsi: Niedźwiednik, Służejów i Biernacice opracowana została na podstawie Uchwały Nr XLII/276/10 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 31 marca 2010 roku 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 łąd przestrzenny bez naruszenia obowiązujących przepisów odrębnych a jednocześnie umożliwią lokalizację inwestycji związanych z pozyskiwaniem niekonwencjonalnych źródeł energii.

Zmiana obejmuje obszar kompleksu rolniczej przestrzeni produkcyjnej w obrębie 3-ch wsi: Niedźwiednik, Biernacice i Służejów, położonych w zachodniej części gminy Ziębice.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU

1. Dotychczasowe przeznaczenie i uzbrojenie terenu

Obszar objęty zmianą wyznaczają: _____

- wszystkie granice obszaru objętego zmianą przylegają do kompleksów rolniczej przestrzeni produkcyjnej obrębów: Niedźwiednik, Biernacice, Służejów w gminie Ziębice oraz obrębu Starców w gminie Kamieniec Żąbkowski oraz obrębu Stolec w gminie Żąbkowice Śląskie.

Przeznaczenie terenów

- w obowiązującym Studium.... teren przeznaczony jest na cele upraw polowych, bez prawa do zabudowy, przez obszar przebiegają linie elektroenergetyczne średnich napięć, linia kolejowa, stanowiąca teren zamknięty w rozumieniu przepisów szczególnych a także drogi powiatowe nr: D3196, D3178.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Zmiana studium dla przedmiotowego obszaru dotyczy wyznaczenia terenów, na których dopuszczone zostaną do realizacji budowle, służące następnie do umieszczenia na nich turbin wiatrowych. 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 łąd przestrzenny, mogą jedynie wpłynąć na zmiany w istniejącym krajobrazie.

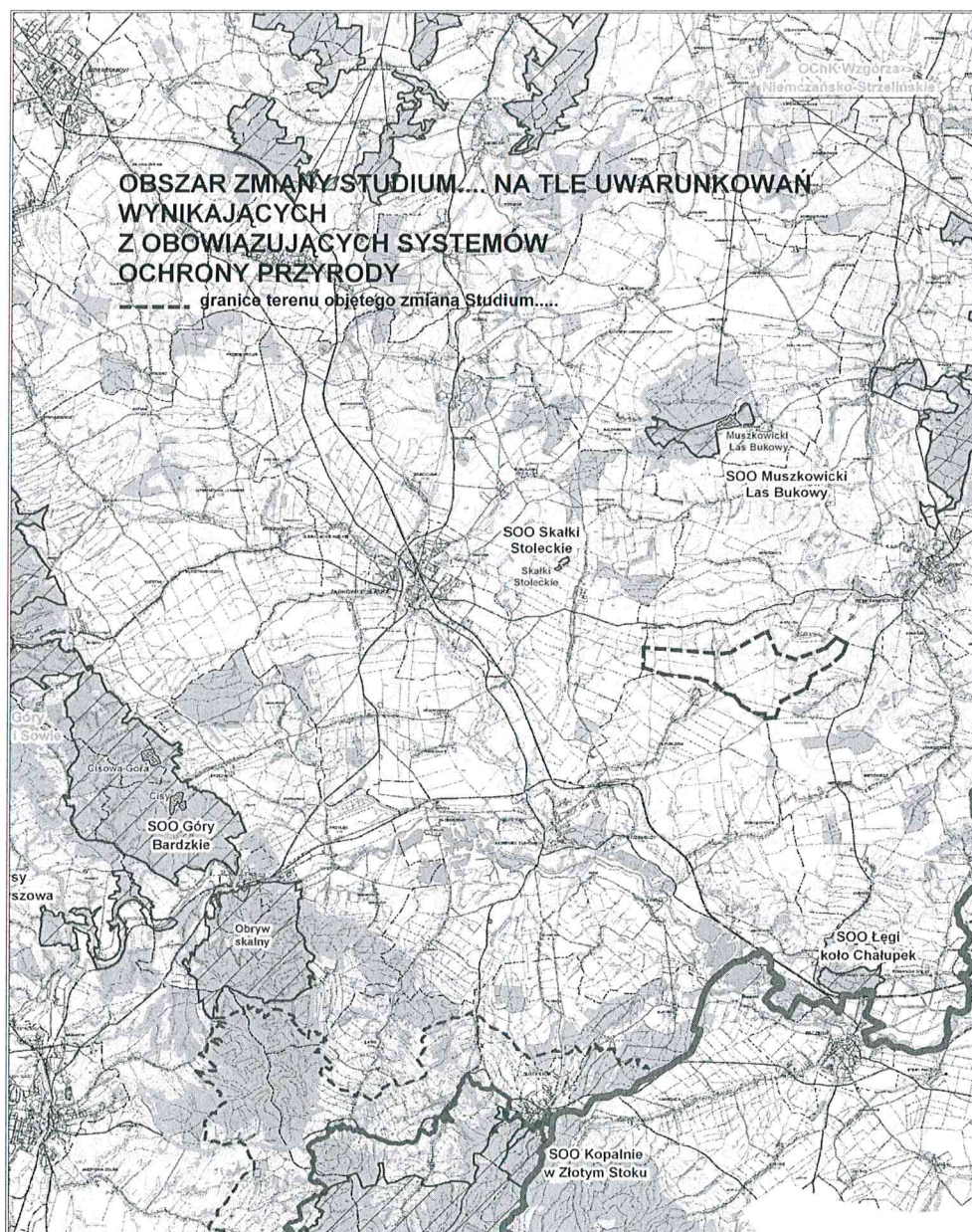
3. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na obszarze 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,

Położenie przedmiotowego obszaru względem funkcjonującego systemu ochrony przyrody pokazuje szczegółowo

poniższa ilustracja. Wynika z niej jednoznacznie, że ze względu na znaczne odległości od terenów chronionych nie przewiduje się wzrostu oddziaływania w związku z planowanymi inwestycjami.



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

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,

4.4. 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.

4.5. Stan prawny gruntów

Na terenie objętym zmianą studium dominuje własność prywatna, a także występują drogi transportu rolnego należące do gminy,

4.6. 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,

4.7. 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)

Elektroenergetyczne linie przesyłowe.

Obecnie na terenie gminy, objętym niniejszą zmianą studium, znajdują się fragmenty elektroenergetycznych linii średnich napięć, wzdłuż których należy uwzględnić stosowne pasy technologiczne o szerokościach wynikających z przepisów szczególnych, dla których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

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

4.9. 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

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 objęty przedmiotową zmianą „Studium....” w dalszym ciągu przeznaczony jest na cele upraw polowych bez prawa do 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

- 1) obszar objęty zmianą Studium.... przeznacza się na cele upraw polowych, wyłączony jest spod zabudowy kubaturowej, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, w tym lokalizacji turbin wiatrowych oraz dróg wewnętrznych a także transportu rolnego, służących obsłudze mieszkańców najbliższych obrębów wiejskich i kompleksów gruntów rolnych,
- 2) nie ustala się wskaźników zabudowy ze względu na wyłączenie całego obszaru spod zabudowy kubaturowej,

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

Planowane dopuszczenie instalacji służących pozyskaniu energii wiatrowej ze względu na charakter inwestycji, w sposób znaczący będzie oddziaływać na środowisko. Należy zatem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wprowadzić takie regulacje, które w sposób istotny ograniczą to oddziaływanie. Wprawdzie farma wiatrowa powstanie na 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.

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

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

Na obszarze zezwala się na prowadzenie infrastruktury technicznej przesyłowej i dystrybucyjnej, dopuszcza się realizację dróg transportu rolnego oraz dróg wewnętrznych na warunkach wynikających z przepisów szczególnych. Lokalizację elektrowni wiatrowych w pobliżu pasów technologicznych wyznaczonych wzdłuż istniejących linii EE średniego napięcia należy uzgadniać z zarządcą sieci przesyłowej.

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

Na obszarze, objętym 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 obszarze objętym 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 stosunku do obszaru, ze względu na charakter inwestycji oraz możliwość jej znaczącego oddziaływania plan miejscowy będzie wymagany.

9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

W zakresie zmiany studium dla obszaru 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

1. Obiekty lub obszar, dla których wyznacza się filar ochronny

nie ustala się wymagań z uwagi na brak występowania

1. Obszary pomników zglądy i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej

- nie ustala się ze względu na brak występowania

2. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

- nie ustala się ze względu na brak występowania

3. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

- nie ustala się ze względu na brak występowania

4. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

- nie ustala się ze względu na brak występowania

5. Uzasadnienie i synteza ustaleń zmiany studium

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.

ZMIANA NR 10

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XLI / 275 / 2013
Rady Miejskiej w Ziębicach
z dnia 30 października 2013 r.

wstęp

Niniejsza zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice w granicach części miasta Ziębice opracowana została na podstawie Uchwały: Nr XXVII / 194 / 2012 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 29 listopada 2012 roku oraz w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U.2012.647 ze zm), a także w zgodzie z przepisami ustaw szczególnych.

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

Przedmiotowa zmiana obejmuje 3 niewielkie enklawy terenów, użytkowanych dotychczas rolniczo, położonych w jednym obrębie Nieszków, po stronie południowej miasta, przyległych bezpośrednio do obszarów zainwestowania. Planowana zmiana przeznaczenia nie naruszy generalnych kierunków struktury osadniczej Ziębic.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU

1. Dotychczasowe przeznaczenie i uzbrojenie terenu

Przedmiotowe obszary zlokalizowane są w rejonie dawnej osady Nieszków, położonej w części południowo - zachodniej miasta, u zbiegu dróg wojewódzkich nr 385 i 395 oraz drogi powiatowej nr 3191D. Enklawa przylegająca bezpośrednio do drogi powiatowej stanowi w części obszar zabudowy przyulicowej, pozostałe 2 enklawy stanowią teren użytkowany rolniczo. Z uwagi na sąsiedztwo terenów zainwestowanych, wyposażonych w podstawowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, stanowią naturalne obszary rozwoju funkcji osadniczych.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Zmiana studium dotyczy trzech niewielkich terenów użytkowanych dotychczas rolniczo. Jeden z nich, położony wzdłuż drogi powiatowej (ul. Otmuchowska) został częściowo, na podstawie stosownej decyzji

administracyjnej przeznaczony na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – tzw. „dobre sąsiedztwo” uprawniało, w ramach kontynuacji funkcji do ustalenia warunków zabudowy. W pozostałych dwóch przypadkach wprawdzie brak jest na nich jakiegokolwiek zabudowy, jednakże w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowa funkcjonuje. Zatem obszary objęte niniejszą zmianą studium, zmieniając w przyszłości sposób zagospodarowania i użytkowania nie zakłócą podstawowego ukształtowania zastanego ładu przestrzennego.

3. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na podstawie przepisów odrębnych obszary objęte niniejszą zmianą studium położone są w zwartym kompleksie rolniczej przestrzeni produkcyjnej, charakteryzują się przewagą III klasy bonitacyjnej, jednakże ze względu występowanie w granicach administracyjnych miasta nie podlegają szczególnej ochronie. Na etapie realizacji poszczególnych przedsięwzięć inwestor będzie zobowiązany do uzyskania stosownej decyzji administracyjnej zezwalającej na wyłączenie z produkcji rolnej 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.

4. W zakresie pozostałych uwarunkowań zawartych w art.10 ust 1 ustawy o planowaniu i 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, 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

nie uległy zmianie w trakcie okresu obowiązywania studium.

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, w tym:

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

nie uległy zmianie w trakcie okresu obowiązywania studium.

4.3. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona zdrowia (opisane w części 3). – Uwarunkowania

społeczno – gospodarcze, ust. 3.3., nie uległy zmianie w trakcie okresu obowiązywania studium.

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, w użytkowaniu rolniczym, 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) ÷ 20) obowiązującego studium.

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

Zmiana przeznaczenia 3-ch przedmiotowych enklaw terenu, podyktowana jest rosnącym zapotrzebowaniem na tereny mieszkaniowe na terenie miasta, zarówno mieszkańców gminy jak i miasta Ziębice a także inwestorów zewnętrznych, często szukających atrakcyjnej, peryferyjnej lokalizacji poza zurbanizowanymi obszarami śródmiejskimi.

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniu terenów

Wymienione obszary objęte niniejszą zmianą przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, włączoną pośrednio do dróg wojewódzkich nr 385 i nr 395 oraz do drogi powiatowej (ul. Otmuchowska, dr. nr 3191D). Dopuszcza się na nich także usługi towarzyszące, na warunkach określonych w dalszej części. Tworzyć będą uzupełnienie istniejącej tkanki osadniczej w części zurbanizowanej, pomimo, że same obszary położone są już na gruntach podmiejskich, jednakże w sposób zdecydowany powiązane są z zainwestowaniem miejskim.

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

- 1) w zespole zabudowy mieszkalno - usługowej określa się minimalną powierzchnię działki na poziomie 1000 m², oraz obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie ze wskaźnikiem min 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie – bez określania formy (otwarta czy zamknięta),
- 2) obszary objęte zmianą studium przeznacza się na cele zabudowy mieszkalno - usługowej o charakterze jednorodzinnej i wolnostojącej z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych. Obsługiwany winien być układem dróg wewnętrznych, których szerokość w liniach rozgraniczających musi odpowiadać obowiązującym parametrom dróg dojazdowych.

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

W zakresie zmiany studium dla przedmiotowych obszarów :

- 1) zaleca się zachowanie potoków oraz innych drobnych, bezimiennych cieków w stanie naturalnym. Cieki te tworzą bowiem lokalny system ekologiczny obszarów, stanowią zasilanie położonej w bliskości rzeki Oławy,
- 2) zabudowa obszaru winna być niskiej intensywności, wkomponowana w krajobraz zastany, architekturę obiektów należy kształtować w nawiązaniu do tradycyjnej zabudowy podmiejskiej jednorodzinnej,
- 3) 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.,
- 4) w planach miejscowych, sporządzanych dla obszarów objętych zmianą należy uwzględnić aspekty ochrony ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami, m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki: bytowe i komunalne, wody opadowe i roztopowe) oraz gospodarki odpadami z wykorzystaniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej,
- 5) obszary opracowywane położone są w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – Oława od źródła do Pogódki o kodzie PLRW6000613341929, która stanowi część scalonej części wód Oława od źródła Krynki (SO0914).

Zgodnie z zapisami PGW, JCWP została oceniona jako silnie zmienione o zły, stanie, zagrożone nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny.

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

- 1) Na granicy obszaru nr 3 oznaczonego na rysunku zmiany studium objętym zmianą występuje udokumentowane stanowisko archeologiczne, w związku z czym zamierzenia inwestycyjne realizowane w tym obszarze a także w bezpośrednim jego sąsiedztwie, związane z pracami ziemnymi, wymagać będą przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) Obszar nr 2 w całości położony jest w strefie konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Nieszków, w związku z czym w planie miejscowy należy ustalić konieczność utrzymania charakterystycznych cech tego układu oraz kontynuacji cech zabudowy tradycyjnej przy wprowadzaniu nowej zabudowy.
- 3) Obszar nr 2 położony jest w całości w strefie ochrony zabytków archeologicznych, na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane będzie przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej

Dopuszcza się lokalizacje sieci i urządzeń infrastruktury związanych z funkcjonowaniem planowanych na przedmiotowych terenach inwestycji, oraz realizację niezbędnego programu komunikacji drogowej. Istniejące w obszarze linie i urządzenia związane z dystrybucją i przesyłem energii dopuszcza się modernizować i przebudować zgodnie z warunkami ustalonymi każdorazowo przez ich administratorów oraz w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem terenu.

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

Na obszarach, 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, objętych zmianą studium nie przewiduje się inwestycji z zakresu zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym.

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

Dla obszarów objętych zmianą studium ustala się obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na brak ukształtowanej zabudowy w najbliższym sąsiedztwie, co skutkuje brakiem możliwości ustalenia na jej podstawie warunków zabudowy w decyzji indywidualnej. Ponadto zasadniczą formą kształtowania przestrzeni i sposobu wykonywania prawa własności nieruchomości jest wraz z z innymi przepisami powszechnie obowiązującymi - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony w trybie przepisów szczególnych.

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

Całość terenu (sklasyfikowana jako grunty klas III-ich i IV-yh bonitacyjnych) przed podjęciem inwestycji wymaga stosownych decyzji wyłączających poszczególne działki z produkcji rolnej – nie wymaga natomiast przeprowadzenia procedury zmiany przeznaczenia z uwagi na położenie w granicach administracyjnych miasta Ziębice.

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

Nie ustala się wymagań ze względu na brak występowania.

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

Nie ustala się wymagań ze względu 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.

Zmiana ma umożliwić realizację zabudowy mieszkaniowej na terenie obrębu miejskiego Ziębic, w sąsiedztwie zabudowy już istniejącej. 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 wpłynie na poprawienie sytuacji demograficznej.

Wskaźniki określone w studium dla poszczególnych obszarów pozwolą na zapewnienie wysokiego standardu kształtowania zabudowy i krajobrazu oraz ładu przestrzennego.

Pozostałe elementy występujące w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ziębice w granicach obszarów objętych niniejszą zmianą oraz wynikające z tego ustalenia w nim zapisane, niesprzeczne z niniejszą zmianą studium zachowują swoją ważność.

ZMIANA NR 11

Załącznik nr 1
do uchwały Nr/2016
Rady Miejskiej w Ziębicach
z dnia..... 2016 r.

11. Wstęp

Niniejsza zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice w granicach części miasta Ziębice opracowana została na podstawie Uchwały:

Nr LV/364/2014 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 30 października 2014 roku – dla części obrębu miasta, w rejonie ul. Kolonia Górnik,

oraz w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U.2015.199 ze zm.), a także w zgodzie z przepisami ustaw szczególnych.

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

Przedmiotowa zmiana obejmuje część terenu, położonego we wschodniej części miasta Ziębice, który w obowiązującym Studium w granicach obszaru IF – rolniczego, przeznaczony był na cele dolesień.

Planowana zmiana przeznaczenia, zgodnie z uzasadnieniem uchwały intencyjnej wynika z obowiązku wprowadzenie do studium informacji o udokumentowanym złożu kruszywa wraz określeniem zasad gospodarowania tym złożem. Nie naruszy ona generalnych kierunków struktury przestrzennej miasta i gminy Ziębice.

11. UWARUNKOWANIA ROZWOJU

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

Obszar położony jest w obrębie miasta Ziębice, po jego wschodniej stronie. Do chwili obecnej stanowi użytkowanie rolnicze, zgodnie z obowiązującym „Studium...” przeznaczony jest na cele rolne z dopuszczeniem dolesień, oznaczony na rysunku „Kierunków” symbolem IF – 1a i 5a. Ze względu na przeprowadzone badania geologiczne, w wyniku których potwierdzone zostało złożo kruszywa naturalnego obowiązkiem gminy jest ujawnienie tej informacji w dokumencie strategicznym, jakim jest „Studium...” wraz z określeniem granic obszaru górniczego (OG) i terenu górniczego (TG) oraz określenie dla niego warunków, na jakich może dojść do jego zagospodarowania.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Udokumentowane złożę kruszywa, po wyczerpaniu się jego zasobów, w wyniku prowadzonej w przyszłości działalności eksploatacyjnej a w dalszej perspektywie przywróceniu wartości rolniczej na przedmiotowym obszarze nie będzie miało wpływu na wymogi wynikające z potrzeby ochrony ładu przestrzennego. Konieczna i wynikająca z obowiązujących przepisów rekultywacja gruntów przeprowadzona po zaprzestaniu działalności górniczej zapobiegnie degradacji środowiska.

Zatem obszary objęte niniejszą zmianą studium, zmieniając w przyszłości sposób zagospodarowania i użytkowania nie zakłócą podstawowego ukształtowania zastanego ładu przestrzennego.

3. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na podstawie przepisów odrębnych obszar objęty niniejszą zmianą studium położony jest w zwartym kompleksie rolniczej przestrzeni produkcyjnej w obrębie miejskim. Ze względu na lokalizację w granicach administracyjnych miasta grunty nie podlegają szczególnej ochronie, tym bardziej, że przeważają grunty klas od IV ÷ VI. Na etapie realizacji przedsięwzięcia inwestor będzie zobowiązany do uzyskania stosownej decyzji administracyjnej zezwalającej na wyłączenie z produkcji rolnej gruntów rolnych w wyższych klasach bonitacyjnych na cele nierolne, wynikające z obowiązujących aktualnie przepisów odrębnych.

Brak jest innych, określonych w przepisach odrębnych i szczególnych elementów zagospodarowania terenu objętych formami ochrony.

4. W zakresie pozostałych uwarunkowań zawartych w art.10 ust 1 ustawy o planowaniu i 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, w tym:

- a) rolnicza przestrzeń produkcyjna,
- b) leśna przestrzeń produkcyjna,
- c) zasoby wodne:
 - zasoby wód powierzchniowych
 - zasoby wód podziemnych

- d) wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego,

nie uległy zmianie w trakcie okresu obowiązywania studium.

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, w tym:

- a) wymogi ochrony krajobrazu kulturowego,
- b) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury,

nie uległy zmianie w trakcie okresu obowiązywania studium, a dla terenów objętych niniejszą zmianą brak jest szczególnych podstaw do objęcia ochroną. Wobec udokumentowanych 2-ch stanowisk archeologicznych obowiązuje postępowanie wynikające z przepisów odrębnych.

4.3. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona zdrowia (opisane w części 3). – Uwarunkowania społeczno – gospodarcze, ust. 3.3., nie uległy zmianie w trakcie okresu obowiązywania studium.

4.4. 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.

4.5. Stan prawny gruntów

Na terenie objętym zmianą studium dominuje własność prywatna, w użytkowaniu rolniczym, ponadto występują zadrzewienia śródpolne oraz drogi transportu rolnego należące do gminy.

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

Na terenie objętym zmianą studium (obręb miasta – rej. ul. Kolonia Górnik) występują utwory czwartorzędowe wykształcone jako piaski podrzędne oraz piaski ze żwirem na glinach, zewidencjonowanych jako złoża kruszywa naturalnego pn. „Ziębice” (nr złoża KN 17076).

4.7. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – pozycja opisana w ust. 3.2. p-ty od 9) ÷ 20) obowiązującego studium.

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

4.9. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej – nie występują w obszarze objętym opracowaniem.

4.10. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych.

Z uwagi na brak opracowania p.n. Audyt krajobrazowy – brak jest na dzień sporządzania zmiany studium stosownych wniosków i rekomendacji mających wpływ na uwarunkowania w obszarze objętym niniejszą zmianą „Studium...”.

4.11. 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, z zastrzeżeniem uwarunkowań, o których wyżej.

5. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności:

5.1. analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;

Ze względu na cel dokonywanej zmiany studium, wynikający bezpośrednio z dokonanego badania geologicznego oraz opracowaniem dokumentacji występującego złoża kruszywa, niezależnie od analiz ekonomicznych – obowiązkiem gminy jest ujawnienie złoża w studium. Ujawnienie samego złoża, bez określania zasad gospodarowania nim, nie ma wpływu na względy społeczne i środowiskowe, tym bardziej, że dotyczy terenu o niskiej przydatności rolniczej, niezabudowanego, oddalonego od istniejącej strefy zamieszkania.

5.2. prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego;

W świetle celu, dla którego sporządza się niniejszą zmianę, która nie dotyczy zabudowy, zajmowania gruntów na cele zabudowy, tym bardziej związanej z mieszkalnictwem i przemieszczaniem się ludności pomiędzy ośrodkami zamieszkania prognoza demograficzna dla terenu przedmieścia, bez zainwestowania miejskiego nie ma znaczenia.

5.3. możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy;

Przedmiotowa zmiana stanowi wyłącznie jednolity cel komercyjny, który nie wymaga żadnych inwestycji gminnych, w tym także komunikacyjnych i infrastrukturalnych.

5.4. bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;

Obszar objęty zmianą studium nie jest przeznaczony pod zabudowę, nie przewiduje się zajmowania nowych terenów.

Zmiana przeznaczenia dla przedmiotowego obszaru podyktowana jest udokumentowaniem występującego złoża kruszywa naturalnego i obowiązkiem ujawnienia go w obowiązującym studium.

11. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniu terenów

Obszar, położony w strefie I Miejskiej, oznaczony symbolem IC, objęty niniejszą zmianą przeznaczony jest w częściach na cele:

- a) teren oznaczony symbolem **Ef** - rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW – elektrownie fotowoltaiczne, w granicach tożsamyh z granicami „T.G.” terenu górniczego złoża „Ziębice”,

- b) teren oznaczony symbolem **6a** - związany z działalnością górniczą, w granicach wyznaczonych na rysunku studium, stanowiący bezpośrednią eksploatację złoża (w granicach obszaru górniczego „O.G.”). Zgodnie z obowiązującym studium obszar zaliczony do miejskiej strefy I C – przemysłowo – inwestycyjnej, w ramach wyznaczonego terenu 6a (gospodarczo – przemysłowego, w tym wydobywczego), dla którego obowiązują wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów zawarte w dotychczas obowiązującym studium (pkt 6.10.17).

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

- a) teren **Ef** – stanowiący powierzchnię biologicznie czynną, na którym przewiduje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW – elektrownie fotowoltaiczne. Nie zezwala się na produkcję energii z innych niż wymienione wyżej źródeł. Dopuszcza się rolnicze wykorzystanie powierzchni gruntu pod instalacją farmy fotowoltaicznej,
- b) teren **6a**, związany z działalnością eksploatacyjną udokumentowanego złoża kruszywa „Ziębice” oraz przeróbką. Obiekty 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 na cele rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW – elektrownie fotowoltaiczne. Dopuszcza się rolnicze wykorzystanie powierzchni gruntu pod instalacją farmy fotowoltaicznej

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

W zakresie zmiany studium dla przedmiotowych obszarów w pełni obowiązują wymogi, wynikające z obowiązującego studium dla strefy miejskiej – gospodarczo – przemysłowej (IC) ,

Cały obszar opracowania położony jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – Oława od źródła do Pogódki o kodzie PLRW6000613341929, która stanowi część scalonej części wód Oława od źródła Krynki (SO0914). Zgodnie z zapisami PGW, JCWP została oceniona jako silnie zmienione o złym stanie, zagrożone nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny.

Ze względu na występowanie na obszarze stanowisk ptaków chronionych, należy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, na podstawie sporządzonej prognozy oddziaływania na środowisko bądź innych opracowań specjalistycznych wyłączyć potencjalne enklawy terenu z zainwestowania przemysłowego i ograniczyć powierzchnię zajęta na potrzeby instalacji fotowoltaicznej.

Powierzchnie terenu, zajęte w przyszłości na cele związane z realizacją farmy fotowoltaicznej winny zachować charakter powierzchni biologicznie czynnych.

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

Na obszarze rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW – elektrownie fotowoltaiczne, w obrębie granic terenu górniczego „Ziębice” udokumentowane są dwa stanowiska archeologiczne (nr 20/13/91-29 oraz nr 21/14/91-29), uwidocznione na załączniku graficznym, objęte ochroną konserwatorską. Wszelka działalność inwestycyjna w obrębie stanowisk oraz otoczenia wymaga przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych na podstawie sporządzonego programu prac oraz stosownej decyzji właściwego organu.

5. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej

Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury związanych z funkcjonowaniem planowanych na przedmiotowych terenach inwestycji, oraz realizację niezbędnego programu komunikacji drogowej. Istniejące na obszarach linie i urządzenia związane z dystrybucją i przesyłem energii dopuszcza się modernizować i przebudować zgodnie z warunkami ustalonymi każdorazowo przez ich administratorów oraz w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem terenu.

Przy planowaniu nowej zabudowy należy zachować wzdłuż istniejącej linii napowietrznej 20kV wolny od zabudowy i dostępny dla prowadzenia prawidłowej eksploatacji pas terenu o szerokości 22 m (po 11 m po obydwu stronach linii, licząc w poziomie od osi linii).

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

Na obszarze objętym 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 obszarze objętym zmianą studium nie przewiduje się inwestycji z zakresu zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym.

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

Ze względu na szczególny charakter zamierzenia – eksploatacja surowców naturalnych, lokalizacja odnawialnych źródeł energii – potencjalne oddziaływanie przedsięwzięcia na środowisko, należy uznać za celowe i niezbędne podejmowanie rozstrzygnięć przestrzennych w procedurze uspołecznionej, jaką jest „procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

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

W stosunku do obszaru objętego niniejszą zmianą „Studium...”, użytkowanego dotychczas rolniczo, przed podjęciem inwestycji należy uzyskać stosowne decyzje wyłączające poszczególne działki z produkcji rolnej – nie wymaga natomiast przeprowadzenia procedury zmiany przeznaczenia z uwagi na położenie w granicach administracyjnych miasta Ziębice.

10. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwanie się mas ziemnych.

Nie ustala się wymagań ze względu na brak występowania.

11. Obiekty lub obszary dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Nie ustala się wymagań ze względu na brak przedmiotu ustaleń.

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, rekultywacji lub remediacji.

Dla obszaru w obrębie miejskim, na którym planowana jest eksploatacja złoża, ustala się konieczność przeprowadzenia rekultywacji gruntów po zakończeniu eksploatacji surowca, co wynika bezpośrednio z przepisów odrębnych

14. Obszary zdegradowane – brak jest obszarów zdegradowanych w rozumieniu ustawy o rewitalizacji.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Nie ustala się ze względu na brak występowania.

16. Rozmieszczenie urządzeń 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.

Teren objęty granicami opracowania niniejszej zmiany studium stanowi obszar rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, na którym przewiduje się realizację farmy fotowoltaicznej. Z uwagi na ograniczenie źródeł energii pochodzącej wyłącznie ze słońca, przetwarzanej w instalacji fotowoltaicznej, co powoduje brak negatywnego oddziaływania inwestycji na tereny sąsiednie, nie wyznacza się stref ochronnych oraz ograniczeń w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Przedsięwzięcie nie jest zaliczone do kategorii mogących znacząco oddziaływać na środowiska. Ze względu na wielkość powierzchni zajętej na cele produkcyjne – przemysłowe może wymagać w dalszej fazie procesu przygotowania inwestycji, sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, stosownie do obowiązujących przepisów odrębnych.

17. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Nie ustala się ze względu na brak występowania.

18. Uzasadnienie i synteza ustaleń zmiany „Studium...”.

Przedmiotowa zmiana dotychczas obowiązującego studium ma umożliwić wprowadzenie do studium informacji o udokumentowanym złożu kruszywa wraz określeniem zasad gospodarowania złożem ustalonym w sporządzonym na jego podstawie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Wskaźniki określone w studium pozwolą na zapewnienie wysokiego standardu kształtowania zabudowy i krajobrazu oraz ład przestrzennego obszaru przeznaczonego w części na cele inwestycyjne.

Pozostałe elementy, występujące w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice, odnoszące się do obszaru objętego niniejszą zmianą oraz wynikające z tego ustalenia w nim zapisane, niesprzeczne z niniejszą zmianą „Studium...” zachowują swoją ważność.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej w Ziębicach
M. Stolarek
mgr Małgorzata Majewska-Stolarek

UZASADNIENIE

Do uchwalenia na dzisiejszej sesji przedkładany jest projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego terenu miasta i gminy Ziębice, dla terenu położonego w części wschodniej miasta. Niniejsza zmiana „Studium....” opracowana została na podstawie Uchwały: Nr LV/364/2014 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 30 października 2014 roku – dla części obrębu miasta, w rejonie ul. Kolonia Górnik, oraz w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U.2016.778.), a także w zgodzie z przepisami ustaw szczególnych.

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

Przedmiotowa zmiana obejmuje część terenu, położonego we wschodniej części miasta Ziębice, który w obowiązującym Studium w granicach obszaru IF – rolniczego, przeznaczony był na cele doleśień. Planowana zmiana przeznaczenia, zgodnie z uzasadnieniem uchwały intencyjnej wynika z obowiązku wprowadzenie do studium informacji o udokumentowanym złożu kruszywa wraz określeniem zasad gospodarowania tym złożem. Nie naruszy ona generalnych kierunków struktury przestrzennej miasta i gminy Ziębice.

Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice, wykonano zgodnie z art.11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. 2016.778.):

1. Ogłoszono o zbieraniu wniosków do projektu zmiany studium w prasie i na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej urzędu w okresie od 20 stycznia 2015 do 16 lutego 2015r,
2. Zawiadomiono uprawnione organy i jednostki o rozpoczęciu prac nad planem pismem nr WBGKiM.B.6720.1.2015 z dnia 16 stycznia 2015 r. oraz rozpatrzono zgłoszone wnioski.
3. Sporządzono projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania ustaleń zmiany studium na środowisko.
4. Zaopiniowano i uzgodniono projekt zmiany studium z uprawnionymi organami i jednostkami, wprowadzono zmiany do zapisów projektu planu zgodnie z uzyskanymi opiniami i uzgodnieniami.
5. W terminie od dnia 21 kwietnia 2016r do dnia 20 maja 2016r projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania jego ustaleń na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu. Termin zakończenia składania uwag określono na dzień 10 czerwca 2016r. W dniu 19 maja 2016r odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany studium. Zarówno w trakcie okresu wyłożenia, jak również trwania dyskusji publicznej – nie wniesiono żadnych uwag.

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 9 października 2015 o rewitalizacji (D.U.2015.1777), skutkującej potrzebą dostosowania będących w trakcie opracowań studium.... bądź ich zmiany do wymagań, wynikających z nowych uregulowań, należy stwierdzić, że przedmiotowa zmiana nie jest związana z problematyką określoną w zmienionej ustawie. Ujawnienie udokumentowanych złóż surowców naturalnych wraz z określeniem granic obszarów i terenów górniczych jest obowiązkiem gminy i wynika bezpośrednio z przepisów szczególnych.

W świetle celu, dla którego sporządza się niniejszą zmianę, która nie dotyczy zabudowy, zajmowania gruntów na cele zabudowy, tym bardziej związanej z mieszkalnictwem i przemieszczaniem się ludności pomiędzy ośrodkami zamieszkania prognoza demograficzna dla terenu przedmieścia, bez zainwestowania miejskiego nie ma znaczenia.

Przedmiotowa zmiana stanowi wyłącznie jednolity cel komercyjny, który nie wymaga żadnych inwestycji gminnych, w tym także komunikacyjnych i infrastrukturalnych. Obszar objęty zmianą studium nie jest przeznaczony pod zabudowę, nie przewiduje się zajmowania nowych terenów.

W związku z wyczerpaniem się toku formalno-prawnego opracowania w/wym. Zmiany „Studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice stwierdzam, iż przedkładana uchwała może podlegać uchwaleniu.

Burmistrz Ziębic


Alicja Bira

