

Ząbkowice Śląskie, dnia 08.07.2020 r.

**WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY ZĄBKOWICE ŚLĄSKIE**

Uchwała nr VI/19/2010 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 2 czerwca 2010 r.

Działka nr ewid. 354/25, obręb nr 5.0001-BOBOLICE:

Kierunek:	P/H - Tereny przemysłu, składów, magazynów (w tym parku przemysłowego i technologicznego) oraz infrastruktury technicznej; Granica obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m ² i symbol obszaru; R - Tereny rolnicze
Dodatkowe informacje:	Granica strefy ochrony pośredniej ujęć i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia; Linia elektroenergetyczna 220kV (440kV) oraz rezerwa dla nowej linii 400kV wraz z pasem technologicznym; Granice udokumentowanych złóż kopalin; Gazociągi rozdzielcze podwyższonego ciśnienia DN 250 i DN 200 - PN 1,6MPa ze strefami ochronnymi; Linia elektroenergetyczna 220kV (440kV) oraz rezerwa dla nowej linii 400kV wraz z pasem technologicznym; Gazociągi rozdzielcze podwyższonego ciśnienia DN 250 i DN 200 - PN 1,6MPa ze strefami ochronnymi; KD S - Nr 5 - Drogi publiczne z numeracją: droga ekspresowa - droga krajowa wraz z węzłami/skrzyżowaniami

Działka nr 354/25, obręb 5.0001-BOBOLICE: nie ma pokrycia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w 84%.

Dotyczy przeznaczenia o symbolu P/H:

Obręby WIEJSKIE			
l.p.	Oznaczenie terenu na rysunku	a) funkcja podstawowa b) funkcja równorzędna c) funkcja dopuszczalna d) dopuszczalne podstawowe elementy zagospodarowania terenu dla w/w funkcji	Maksymalne wskaźniki: zabudowy / intensywności zabudowy - działki
10.	P, P/H – tereny przemysłu, składów, magazynów	a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów b) tereny zabudowy usługowej	- 0,65 / 1,8 - 0,50/ 1,5 - 0,50 / 1,0 - nie ustala się

	<p>c) tereny obsługi gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, tereny infrastruktury technicznej, tereny związane z elementami wymienionymi w pkt d)</p> <p>d) niezbędne ciągi komunikacyjne oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; zieleń wewnętrzna; urządzenia rekreacji i wypoczynku, obiekty i urządzenia gospodarki komunalnej; garaże i miejsca postojowe</p>	
--	---	--

Uwaga:

c) Wielkości terenów i ich granice, oznaczone na rysunku Zmiany Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy”, mają charakter orientacyjny, co oznacza, że mogą podlegać korektom i uściśleniu w planach miejscowych w zakresie do 35m od ich granic na rysunku Zmiany Studium.

d) Dopuszcza się znaczne ograniczenie (zmniejszenie) zasięgu terenów do zainwestowania, wykraczające poza regulacje punktu

c), jeżeli szczegółowe rozeznanie warunków środowiskowych, technicznych, prawnych i społeczno – gospodarczych przy opracowaniu planów miejscowych będą uzasadniały takie rozwiązanie.

e) Zapisy odnoszące się do terenów oraz przypisanych im funkcji oraz przyjętych wskaźników zawiera „Tabela”. Ustalenia dotyczące terenów rolniczych (R) i terenów lasów (ZL) w strefie II zawarto w pozycji 7. - Kierunki i zasady kształtowania terenów otwartych, w tym rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

f) Podstawowe przeznaczenie terenu oznacza przeznaczenie i sposób zagospodarowania, które powinny zajmować więcej niż połowę wyznaczonego terenu.

g) Przeznaczenie równorzędne może być uznane za podstawowe.

h) Dopuszcza się utrzymanie występujących w stanie istniejącym funkcji terenów zainwestowanych odmiennych od przyjętych w „Zmianie Studium” na warunkach funkcji dopuszczalnej; pozostawienie funkcji nie może powodować obniżenia standardów ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego na terenach o funkcjach głównej, równorzędnej i dopuszczalnej.

Dotyczy przeznaczenia o symbolu R:

Obręb WIEJSKIE			
l.p.	Oznaczenie terenu na rysunku	a) funkcja podstawowa b) funkcja równorzędna	Maksymalne wskaźniki: zabudowy /

		c) funkcja dopuszczalna	intensywności zabudowy - działki
		d) dopuszczalne podstawowe elementy zagospodarowania terenu dla w/w funkcji	
18	R – Tereny rolnicze	a) tereny rolnicze; wskazany zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego oraz obiektów przetwórstwa rolno – spożywczego , b) / c) tereny sportu, rekreacji i wypoczynku, tereny związane z elementami wymienionymi w pkt d), d) niezbędne ciągi komunikacyjne oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (sieci dystrybucyjne i przesyłowe); obiekty gospodarki komunalnej; elementy zagospodarowania służące funkcji podstawowej	- nie ustala się

Uwaga:

c) Wielkości terenów i ich granice, oznaczone na rysunku Zmiany Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy”, mają charakter orientacyjny, co oznacza, że mogą podlegać korektom i uściśleniu w planach miejscowych w zakresie do 35m od ich granic na rysunku Zmiany Studium.

d) Dopuszcza się znaczne ograniczenie (zmniejszenie) zasięgu terenów do zainwestowania, wykraczające poza regulacje punktu

c), jeżeli szczegółowe rozeznanie warunków środowiskowych, technicznych, prawnych i społeczno – gospodarczych przy opracowaniu planów miejscowych będą uzasadniały takie rozwiązanie.

e) Zapisy odnoszące się do terenów oraz przypisanych im funkcji oraz przyjętych wskaźników zawiera „Tabela”. Ustalenia dotyczące terenów rolniczych (R) i terenów lasów (ZL) w strefie II zawarto w pozycji 7. - Kierunki i zasady kształtowania terenów otwartych, w tym rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

f) Podstawowe przeznaczenie terenu oznacza przeznaczenie i sposób zagospodarowania, które powinny zajmować więcej niż połowę wyznaczonego terenu.

g) Przeznaczenie równorzędne może być uznane za podstawowe.

h) Dopuszcza się utrzymanie występujących w stanie istniejącym funkcji terenów zainwestowanych odmiennych od przyjętych w „Zmianie Studium” na warunkach funkcji dopuszczalnej; pozostawienie funkcji nie może powodować obniżenia standardów ochrony

i kształtowania środowiska przyrodniczego na terenach o funkcjach głównej, równorzędnej i dopuszczalnej.

[...]

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

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

1) Na obszarach terenów rolniczych oraz lasów, zadrzewień i dolesień, oznaczonych na rysunku Zmiany studium symbolami R i ZL:

a) dopuszcza się utrzymanie i uzupełnienia istniejących zespołów zabudowy i pojedynczych obiektów, z możliwym wykorzystaniem na cele mieszkalnictwa z usługami, bazy turystyczno-wypoczynkowej oraz produkcji rolnej i przetwórstwa rolno – spożywczego,

b) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy; zakaz nie dotyczy zabudowy służącej wyłącznie produkcji rolnej i przetwórstwu rolno – spożywczemu, lokalizowanej na terenach rolnych położonych w styczności z terenami zainwestowanymi Strefy I i Strefy II w pasie o szerokości do 150m od tych terenów, oraz zabudowy, o której mowa w punkcie „c”,

c) dopuszcza się niezbędną zabudowę turystyczno-rekreacyjno-wypoczynkową na obszarach o atrakcyjnych walorach krajobrazowych i rekreacyjnych, w celu zagospodarowania terenów turystycznych zgodnie z uzupełniającą funkcją gminy (w szczególności na niskich klasach bonitacyjnych od kl. IV i nieużytkach) jednak w zgodzie z zasadami ochrony środowiska. Na obszarach wykorzystywanych pod turystykę i agroturystykę, dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z niezbędną służącą im infrastrukturą,

d) wskazuje się jako główne obszary potencjalnego rozwoju turystyczno – rekreacyjno – wypoczynkowy rejon masywu gór Grochowiec i Stróżnik oraz tereny związane ze zbiornikami wód powierzchniowych, w tym stawów; rozwój funkcji turystyczno - rekreacyjno – wypoczynkowych w rejonie masywu gór Grochowiec i Stróżnik uwarunkowany jest zagospodarowaniem występujących tam perspektywicznych złóż kopalin,

e) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, systemowych urządzeń i sieci infrastruktury techniczne, w tym sieci przesyłowych i dystrybucyjnych;

2) Przyjmuje się następujące kierunki zagospodarowania terenów wykorzystanych na potrzeby rozwoju rolnictwa, hodowli, leśnictwa i turystyki:

a) wyrównanie granic leśnych - poprzez zalesienie, dolesianie,

b) rozwijanie atrakcyjnych i zgodnych ze standardami UE upraw ogrodniczych, sadowniczych i hodowli, w tym rybackiej,

c) podejmowanie działań w kierunku sukcesywnego scalania gruntów rolnych,

d) zadrzewianie terenów położonych w obrębie dolin rzek i potoków stanowiących ciągi ekologiczne oraz terenów o funkcjach izolacyjnych,

e) intensyfikowanie prac hydrologicznych systemu ochrony przeciwpowodziowej,

f) ograniczanie zabiegów agrotechnicznych przyczyniających się do zanieczyszczania gleb i wód, równocześnie wprowadzając zabiegi oparte na rozwiązaniach przyjaznych dla środowiska naturalnego,

g) wykonanie projektu układu ścieżek rowerowych i jego realizacja, z możliwością wykorzystania istniejących ciągów komunikacyjnych (wraz z ich modernizacją- np. dodatkowy pas drogowy dla rowerów).

3) Zakłada się następujące kierunki zagospodarowania terenów otwartych wykorzystanych na potrzeby komunalne i rozwój przemysłu (preferowany przemysł nieuciążliwy):

a) dopuszczenie przemysłu związanego z przetwórstwem rolnym, z uwzględnieniem zapisów pktu.1,

b) wyłączenie spod jakiejkolwiek inwestycji terenów przebiegu projektowanych linii energetycznych oraz projektowanych tras obejść komunikacyjnych;

4) Zakłada się następujące kierunki zagospodarowania terenów otwartych w granicach udokumentowanych, perspektywicznych złóż kopalin oraz w rejonie występowania złóż wg zwiadowczych badań geofizycznych:

a) ochronę terenów występowania i eksploatacji złóż kopalin w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych,

b) utrzymanie i preferowanie eksploatacji złóż kopalin w sposób najmniej uciążliwy dla środowiska,

c) w granicach udokumentowanych i perspektywicznych złóż dopuszcza się lokalizowanie funkcji przemysłu wydobywczego oraz zagospodarowanie o którym mowa w punkcie 1)d,

d) sukcesywna rekultywacja wyrobisk poeksploatacyjnych,

e) udostępnienie eksploatacji złóż w rejonie zwiadowczych badań geofizycznych na warunkach określonych w pktach b)-d), po ich udokumentowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dopuszczenie niezbędnego zagospodarowania związanego z obsługą komunikacyjną i koniecznym przetwórstwem kopalin, na obszarze wyznaczonym granicami rejonu;

5) Dopuszcza się lokalizację farm wiatrowych na obszarach położonych:

a) w północno – wschodniej części gminy: między wsiami (zabudową wsi) Brodziszów – Sulisławice – Szklary – Zwrócona, między wsiami (zabudową wsi) Olbrachcice Wielkie - Koziniec - Brodziszów na zachód od drogi wojewódzkiej nr 382, między wsiami (zabudową wsi) Koziniec i Kluczowa

b) w południowo wschodniej części gminy: między wsiami Strąkowa i Stolec oraz drogą wojewódzką nr 385 i południową granicą gminy, na wschód od wsi (zabudowy wsi) Stolec między drogą wojewódzką nr 385 i granicą gminy.” przy założeniu, że zasadność proponowanych lokalizacji udokumentowana zostanie: odpowiednimi badaniami wietrzności, spełnieniem podstawowych warunków dotyczących braku konfliktu środowiskowych, w szczególności z istniejącymi i planowanymi funkcjami terenów: turystyczno – wypoczynkowymi, mieszkaniowymi i hodowli oraz z trasami przelotów ptaków, jak i znaczącymi walorami krajobrazowymi. Oznaczone na rysunku kierunków orientacyjne obszary dopuszczalnej lokalizacji farm wiatrowych mogą zostać powiększone w planach miejscowych pod warunkiem zachowania zasad określonych w zapisach zmiany studium.

Rada Miejska Ząbkowic Śląskich dla wskazanego obszaru, nie wyznaczyła w drodze uchwały, obszaru rewitalizacji, zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. 2018 poz.1398).

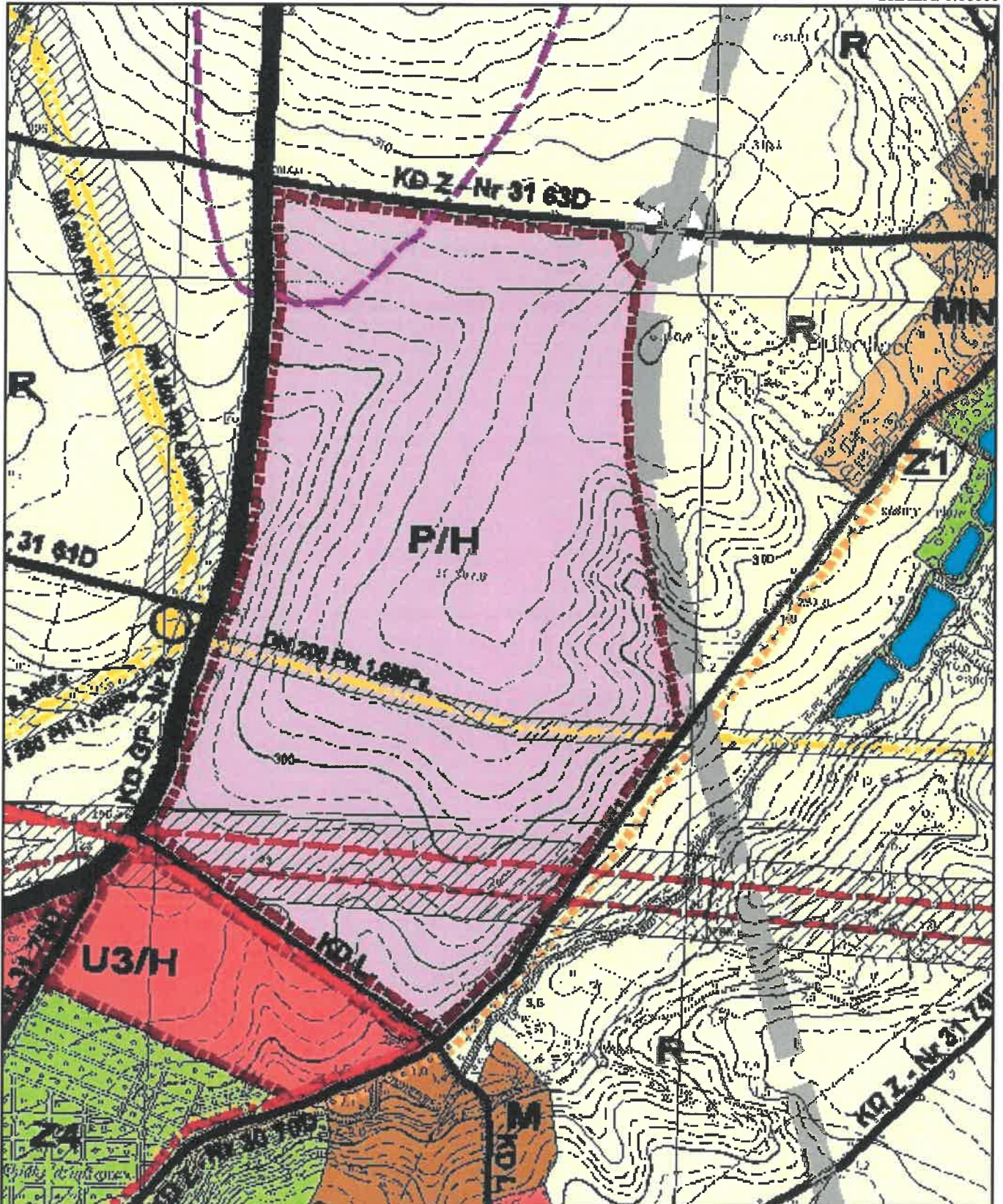
**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY ZĄBKOWICE ŚLĄSKIE**

Uchwała nr VI/19/2010 Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich z dnia 2 czerwca 2010 r.

Działka: 354/25 obręb nr 5.0001-BOBOLICE (R; P/H).



SKALA: 1:10000



PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW

M	Tereny mieszkaniowe
MU	Tereny mieszkaniowo-usługowe
UM	Tereny usługowo-mieszkaniowe; centrum miasta Zabkowice Śląskie - obszar przestrzeni publicznej
U	Tereny usługowe
MNR	Tereny funkcji mieszanej - mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej (w tym zagrodowej)
P	Tereny przemysłu, składów, magazynów (w tym parku przemysłowego i technologicznego) oraz infrastruktury technicznej
PG	Tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin
RU	Tereny obsługi i produkcji rolnej
NU	Tereny urządzeń gospodarki odpadami
Z	Tereny zieleni urządzonej
ZL	Tereny lasów i zadrzewień
RL	Tereny rekultywowane - doleśń oraz sportu i rekreacji
ZC	Tereny omentarzy
R	Tereny rolnicze
	Granice obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m ² i symbol obszaru
	Granice terenów zamkniętych - tereny kolejowe
..2	Oznaczenie cyfrowe terenu odwołujące się do uśrednionego przeznaczenia i zasad zagospodarowania

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

	Granice rezerwatu "Skalki Stołeczkie"
	Granica - orientacyjna - proponowanego obszaru SGO Natura 2000 "Skalki Stołeczkie"
	Pomniki przyrody ożywionej
	Główne rzeki i potoki oraz zbiorniki wody stojącej
	Granice proponowanego użytku ekologicznego - "Dolina Budzówki"
	Obszary wskazane do pełnienia funkcji przyrodniczych
	Granice udokumentowanych złóż kopalin
	Granice terenów i obszarów górniczych - istniejące i projektowane
	Granice obszarów występowania perspektywicznych złóż kopalin
	Rejon występowania złóż kopalin wg zwładowczych badań geofizycznych
	Granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią p=1%
	Obszary potencjalnego zagrożenia powodzią
	Obszary wymagające ochrony przed zalaniem
	Obszary zbiorników przeciwpowodziowych
	Granica strefy ochrony pośredniej ujęć wody pitnej dla gminy Zabkowice Śląskie
	Granica strefy ochrony pośredniej ujęć i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia
	Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Niemożankie - Strzelniekich

KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

Drogi publiczne z numeracją:

	droga ekspresowa - droga krajowa wraz z węzłami/skrzyżowaniami
	droga główna ruchu przysp. - droga krajowa z węzłami/skrzyżowaniami z KDG nr 382
	drogi główne - drogi wojewódzkie
	drogi zbiorcze - powiatowe i gminne
	droga zbiorcza "Śródmiejska" - warianty trasy
	droga zbiorcza powiatowa - rezerwa trasy
	podstawowe drogi lokalne powiatowe i gminne
	droga awaryjna - objazdowa suchego zbiornika przeciw powodziowego
	Schemat przebiegu głównych ścieżek rowerowych
	Tereny kolejowe poza terenami zamkniętymi
	Projektowana bocznic kolejowa

KIERUNKI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

	Linia elektroenergetyczna 220kV (440kV) oraz rezerwa dla nowej linii 400kV wraz z pasem technologicznym
	Linie elektroenergetyczne 110kV wraz z pasem technologicznym
	Stacja elektroenergetyczna 220 kV (400 kV) / 110 kV "Zabkowice"
	Gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN 350/300 PN 9,3MPa ze strefą ochronną
	Gazociągi rozdzielcze podwyższonego średniego ciśnienia DN250 i DN 200 - PN 1,6MPa ze strefami ochronnymi
	Stacje redukcyjno-pomiarowe i stopnie / pozostałe
	Ujęcia wody i urządzenia wodociągowe
	Magistrale wodociągowe
	Oczyszczalnia ścieków komunalnych
	Orientacyjny obszar dopuszczalnej lokalizacji farm wiatrowych

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

	Obszar starego miasta Zabkowice Śląskich wpisany do rejestru zabytków
	Granice zespołów pałacowo-parkowych i fortów wpisanych do rejestru zabytków
	Granice strefy ochrony konserwatorskiej
	Granice obszarów objętych ochroną krajobrazu kulturowego
	Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków
	Strefa ochrony wglądu widokowego i ekapozycji