



---

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBÓTKA

---

Załącznik nr 1 do uchwały nr \_\_\_\_\_  
Rady Miejskiej w Sobótce z dnia \_\_\_\_\_ 2012 r.

---

### TEKST UJEDNOLICONY

---

Zespół projektowy:

URBIS-PROJECT Pracownia Urbanistyki i Planowania Przestrzennego

mgr inż. Agnieszka Jaworska – Główny Projektant / nr członkowski ZOIU nr Z-513

mgr inż. Sabina Gontarewicz - Projektant / nr członkowski ZOIU nr Z-511

mgr Joanna Karda (Werona Sp. z o.o .) – Prognoza oddziaływania na środowisko / biegły nr 0559  
z listy MOSZNIL

## **SPIS TREŚCI**

### **WPROWADZENIE**

#### **WPROWADZENIE - „Zmiana studium...”**

#### **Rozdział 1. OGÓLNE UWARUNKOWANIA I KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

- 1.1. kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów
- 1.2. kierunki zagospodarowania oraz użytkowania obszarów funkcjonalnych
- 1.3. obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego
- 1.4. obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- 1.5. kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
- 1.6. obszary inwestycji celu publicznego
- 1.7. kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
- 1.8. obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych
- 1.9. obszary wymagające przekształceń, rewaloryzacji, rehabilitacji lub rekultywacji

#### **Rozdział 2. SZCZEGÓLWE KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

- 2.1. ustalenia dla terenów o różnym przeznaczeniu
- 2.2. zasady ustaleń dla terenów o różnym przeznaczeniu

#### **Rozdział 3. REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

- 3.1. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
- 3.2. zasady ustalania granic obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

### **UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W STUDIUM**

#### **UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W STUDIUM - „Zmiana studium...”**

## WPROWADZENIE

Niniejsze opracowanie stanowi zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka uchwalonego uchwałą Nr XIX/152/2000 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 31 maja 2000 roku, z późniejszymi zmianami, po ostatniej nowelizacji przyjętej uchwałą Nr XXI/190/12 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 27 kwietnia 2012 roku w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka w zakresie terenów położonych w Strzegomianach.

### **Tekst studium nie podlega zmianie.**

Studium zobowiązuje organy miasta do podejmowania działań zmierzających do realizacji polityki określonej w studium.

**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych, w tym decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.**

**Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i inne akty prawa miejscowego sporządzane na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powinny być zgodne ze studium na zasadach określonych w rozdziale 1, części 1.2.**

Stosowane w dalszej części studium niżej wymienione pojęcia oznaczają:

- obszar funkcjonalny – obszar oznaczony symbolem dominującego użytkowania, w którego granicach mogą występować tereny o dopuszczalnych kategoriach przeznaczenia,
- przeznaczenie dominujące – są to kategorie przeznaczenia, których suma powierzchni zajmuje w obszarze funkcjonalnym więcej, niż połowę powierzchni całego obszaru,
- przeznaczenie uzupełniające – rodzaje przeznaczenia inne niż dominujące, których suma powierzchni zajmuje w granicach obszaru funkcjonalnego mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie dominujące i które mogą z nim harmonijnie współistnieć,
- rezydencja mieszkalna – budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż 4 mieszkania o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 150 m<sup>2</sup> każde, zlokalizowany na działce o powierzchni co najmniej 0,8 ha,
- teren – obszar wyznaczany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu podstawowym,
- usługi publiczne - obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych w tym z zakresu administracji publicznej, oświaty, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, działalności socjalnej w tym opieki społecznej, wymiaru sprawiedliwości, porządku publicznego i ochrony przeciwpożarowej, a także obiekty kultu religijnego.

## WPROWADZENIE - „Zmiana studium...”

Podstawą opracowania Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka (zwanej dalej „**Zmianą studium ...**”) jest uchwała Nr XXIV/173/08 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 25 lipca 2008 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka. Zmiana przeprowadzana jest w granicach terenu położonego w Sulistrowicach wskazanego na załączniku graficznym do ww. uchwały.

Decyzja o dokonaniu zmiany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Sobótka została podyktowana koniecznością dostosowania kierunków zagospodarowania terenu do aktualnych potrzeb inwestycyjnych na terenie gminy. Obszar objęty „Zmianą studium ...” o łącznej powierzchni ok. 6,5 ha obecnie stanowi tereny rolnicze.

Niniejsza „Zmiana studium ...” stanowi zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Sobótka zatwierdzonego uchwałą nr XXII/205/12 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 28 czerwca 2012 r. będącego zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka uchwalonego uchwałą Nr XIX/152/2000 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 31 maja 2000 roku, z późniejszymi zmianami, w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka.

W związku z wymogiem zastosowania formy ujednoliconej zmiany studium z obowiązującym 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) oraz faktem, iż wprowadzana „Zmiana studium...” dotyczy niewielkiego obszaru o określonej specyfice, nadano tekstowi zmiany studium następującą metodologię.

Zmiany w tekście studium dla obszaru objętego „Zmianą studium ...” oznaczono **kolorem niebieskim, czcionką Bookman Antiqua** w celu umożliwienia ich identyfikacji. Natomiast ustalenia zawarte w tekście zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka” z 28 czerwca 2012 r. nie uległy zmianie.

Obszar objęty „Zmianą studium...” został przedstawiony na rysunku „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka”, który stanowi załącznik nr 2 do uchwały zatwierdzającej Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka.

Załącznik nr 3 do uchwały stanowi rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag.

## Rozdział 1. OGÓLNE UWARUNKOWANIA I KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

### **1.1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW.**

W wyniku przeprowadzonych analiz dotyczących środowiska przyrodniczego i kulturowego, dotychczasowego zainwestowania i gospodarki rolnej ustalono wielkość i funkcję gminy oraz kierunki i zasady rozwoju przestrzennego gminy. Obszar gminy dzieli się na 2 strefy funkcjonalne – określone umownie jako:

- I strefa zagospodarowania turystycznego obejmująca południową część gminy z Masywem Ślęży w granicach Parku Krajobrazowego. Obszar ten ściśle zdefiniowany przez warunki środowiska przyrodniczego i kulturowego posiada szczególne predyspozycje do rozwoju funkcji turystyki i wypoczynku,
- II strefa rolno - przemysłowa – obejmująca północną część gminy w obrębie Równiny Wrocławskiej.

Granica między strefami przebiega od wsi Garncarsko, wzdłuż ciek Młynówki, do wsi Rogów Sobócki, dalej na wschód omija po stronie południowej wieś Żeruszycy i w miejscu zbiegu Czarnej Wody i Potoku Sulistrowickiego skręca na południe do wsi Nasławice, następnie wzdłuż drogi P1977 i dalej drogi polnej dochodzi do granicy gminy Jordanów.

Obszar funkcjonalny zagospodarowania turystycznego związany ze Ślęzańskim Parkiem Krajobrazowym obejmuje również tereny w gminie Jordanów, Łagiewniki, Marcinowice.

Wydzielono w gminie 5 jednostek strukturalnych:

- A- południowo – zachodnia o funkcji turystycznej a obejmująca miasto Sobótkę i wsie: Garncarsko, Strzegomiany, Będkowice, Sulistrowice i Sulistrowiczki. Przewidywana liczba ludności ok. 9000 w tym miasto 7500.

Miasto pełnić będzie funkcje:

- turystyczną – jako ośrodek obsługi turystyki i wypoczynku o znaczeniu wojewódzkim, związany z Masywem Ślęży,
- administracyjno-usługową, jako środek poziomu 2 obsługi mieszkańców miasta i gminy,
- rolniczą, jako ośrodek produkcji sadowniczo – warzywniczej i obsługi rolnictwa,
- przemysłową – związaną z przemysłem wydobywczym.

Pozostałe wsie są wyposażone w usługi podstawowe oraz urządzenia związane z obsługą ruchu turystycznego.

- B- południowo – wschodnia – o funkcji rolniczo – turystycznej z ośrodkiem lokalnym w Świątnikach obejmująca wsie: Kunów, Nasławice, Przedzrowice oraz Księginice Małe z Przemilowem. Przewidywana liczba ludności ok. 1200 osób.

- C- centralna – o przeważającej funkcji rolniczej z ośrodkiem lokalnym w Rogowie Sobóckim. Zasięgiem obsługi obejmuje wsie o funkcji rolniczej: Michałowice, Strachów, Żeruszycy. Przewidywana liczba ludności - około 1550 osób.

- D- północna – o funkcji rolniczej z ośrodkiem lokalnym w Miroslawicach. Obejmuje wsie o funkcji rolniczej: Okulice, Wojnarowice, Siedlakowice i Krzyształowice. Przewidywana liczba ludności - 1350 osób.

- E- wschodnia – o funkcji rolniczej z ośrodkiem lokalnym w Rękowie obejmująca wsie: Olbrachtowice i Stary Zamek. Przewidywana liczba ludności - 800 osób.

Założono następujący system obsługi ludności:

- ośrodek gminny – poziom 2 z usługami dla obsługi mieszkańców całej gminy i obsługi ruchu turystycznego,
- ośrodki lokalne – poziom 1 – o programie usług dla obsługi ok.1000 - 1500 mieszkańców,
- wsie pozostałe z usługami elementarnymi codziennego użytku.

**Miasto Sobótka** znajduje się w strefie I, posiada swoją specyfikę zarówno pod względem funkcji (pełni funkcję administracyjną, usługową i przemysłową; jest również ośrodkiem obsługi rolnictwa), jak struktury urbanistycznej i charakteru zabudowy. Jest też centrum turystycznym terenu parku krajobrazowego, mając w swych granicach najcenniejszą część – Masyw Ślęzy. Na obszarze miasta, a szczególnie w granicach stref ochrony konserwatorskiej winno się dążyć do zachowania i odtworzenia charakterystycznej struktury urbanistycznej i architektonicznej.

Jednym z głównych zadań studium jest wskazanie obszarów, które mogą być przeznaczone pod zabudowę ze wskazaniem w miarę potrzeby, obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej. W niniejszym studium przyjęto zasadę wskazania maksymalnej ilości terenów przydatnych do zainwestowania. Wyróżniono dwie kategorie obszarów: o warunkach korzystnych dla budownictwa i niekorzystnych, utrudniających budownictwo. Obszary o warunkach korzystnych występują na gruntach spoistych, zwartych, półzwartych i twaroplastycznych, gruntach niespoistych, średnio zagęszczonych, gdzie głębokość zalegania zwierciadła wody gruntowej przekracza 2m. Natomiast obszary o warunkach niekorzystnych charakteryzują się obecnością gruntów słabonośnych, występowaniem zwierciadła wody gruntowej na głębokości mniejszej niż 2 m, zalewaniem w czasie powodzi. Niekorzystne dla budownictwa są także spadki terenu powyżej 12% oraz przekształcenia powierzchni terenu w wyniku działalności gospodarczej.

W studium przyjęto zasadę etapowania rozwoju terenów przeznaczonych pod zainwestowanie kierując się zasadami ochrony Ślęzańskiego Parku Krajobrazowego oraz zakładając konieczność wyprzedzającej realizacji układu komunikacyjnego, w tym szczególnie modernizacji drogi krajowej nr 35, jako warunku lokalizacji inwestycji.

Na obszarze gminy jest stosunkowo niewiele terenów, na których wprowadzenie zainwestowania nie jest ograniczone różnymi formami ochrony, dlatego zaleca się uzupełnienie istniejących jednostek osadniczych z zachowaniem historycznego układu przestrzennego. Oprócz warunków fizjograficznych najważniejszym czynnikiem wpływającym na wybór terenów przeznaczonych pod zabudowę jest bogactwo przyrodnicze, ochrona krajobrazu i przestrzeni przyrodniczej, ochrona zabytków i ukształtowanych historycznie układów urbanistycznych oraz ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Z tego względu:

- Spod zabudowy należy wyeliminować obszary cenne przyrodniczo, na których znajdują się stanowiska rzadkich i chronionych gatunków roślin i zwierząt oraz położone w ich sąsiedztwie, obszary otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz obszary stanowiące zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych o szczególnych wartościach krajobrazowych.
- Wprowadza się strefę buforową wokół zwartego obszaru lasu o minimalnej szerokości 100 m, która pozwoli wyeliminować zjawisko zabudowywania ściany lasu niekorzystne ze względu na pogorszone warunki solarne dla lokalizowanej zabudowy, postępującą degradację obrzeży lasu oraz zagrożenie pożarowe. Strefa ta nie dotyczy obszaru zainwestowania miasta Sobótka oraz terenów zainwestowanych, na których lokalizacja zabudowy istniejącej nie spełnia wyżej wym. kryterium; w takich przypadkach dopuszczalna jest ograniczona kontynuacja zabudowy na zasadzie uzupełnienia istniejącego układu przestrzennego.

- Enklawy o wyjątkowych walorach krajobrazowych, korytarze ekologiczne i naturalne ekosystemy łąkowo – rolno – leśne należy pozostawić w stanie nienaruszonym.

Niekorzystne również ze względów krajobrazowych i komunikacyjnych jest zabudowywanie terenów przy głównych ciągach komunikacyjnych oraz wprowadzenie zabudowy zbyt rozproszonej, wykorzystującej tereny zbyt oddalone zarówno od siebie jak i od istniejącej jednostki osadniczej.

- Nowa zabudowa powinna skupiać się wokół istniejących układów przestrzennych drogą porządkowania, uzupełniania i kontynuacji,
- Ekspansja nowej zabudowy bezwzględnie winna pozostawać pod ścisłą kontrolą, dlatego zaleca się sporządzenie planów miejscowych dla całych jednostek osadniczych, zwłaszcza jeżeli zostały wprowadzone w ich obrębie strefy ochrony konserwatorskiej A lub B.
- Ustala się potrzebę sporządzenia planów miejscowych dla całych nowo powstających zespołów zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej, w których rozwiązane będą również sprawy zadrzewień śródpolnych, wód otwartych, określony zostanie charakter zabudowy i zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

## 1.2. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH

Na rysunku studium wskazuje się obszary funkcjonalne, z podziałem na obszary kontynuacji i obszary rozwoju. Obszarami kontynuacji są obszary istniejącego zagospodarowania lub o ustalonych wcześniej w planach miejscowych kategoriach przeznaczenia terenu, wraz z terenami przyległymi, które mogą stanowić kontynuację zadanych struktur urbanistycznych. Obszarami rozwoju są obszary perspektywiczne, których zagospodarowanie winno następować po zagospodarowaniu terenów w granicach obszarów kontynuacji lub w związku z nimi, a także obszary, dla których możliwe jest ustalenie odrębnych struktur urbanistycznych.

W granicach obszarów funkcjonalnych określa się niżej wymienione wytyczne ustalenia przepisów w zakresie przeznaczenia terenów i zasad ich wyznaczania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zgodność ustaleń planu miejscowego z tymi wytycznymi jest zgodnością planu ze studium.

Za zgodne ze studium należy uznać również plany miejscowe, w wyniku których pozostaje zachowane dotychczasowe przeznaczenie terenu lub jego części.

### **OBSZARY URBANIZACJI:**

#### **1.2.1. obszary funkcjonalne mieszkaniowe – MN**

to obszary zabudowane i przeznaczone na zabudowę lub zagospodarowanie o mieszanych funkcjach wynikających ze struktur osadniczych miasta i obszarów zainwestowania wiejskiego, w ramach których najczęściej występują: zabudowa mieszkaniowa o różnych formach i różnej intensywności, podstawowe usługi (handlu, rzemiosła, gastronomii, kultury, oświaty, sportu i rekreacji), obiekty produkcyjne lub związane z działalnością rolniczą, a także tereny zieleni (parki, skwery, cmentarze)

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) dominująca – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniająca:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, mieszkalnictwo zbiorowe,
  - b) zabudowa zagrodowa,

- c) usługi komercyjne i publiczne, w tym handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>, rzemiosła, gastronomii, kultury, oświaty, sportu i rekreacji,
  - d) działalność gospodarcza,
  - e) usługi publiczne lub inne obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych,
  - f) parkingi,
  - g) zielen publiczna, zielen izolacyjna,
  - h) sady, ogrody w tym ogrody działkowe,
  - i) obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną, przetwórstwem i obsługą rolnictwa.
2. Realizacja zabudowy w obrębie poszczególnych obszarów na terenach o zróżnicowanej własności gruntów winna postępować sukcesywnie wzdłuż zrealizowanych ciągów komunikacyjnych, po uprzednim wyposażeniu terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną. Należy ograniczać lokalizowanie nowej zabudowy na nieruchomościach położonych w odległości większej niż 100 m od granic nieruchomości zabudowanych lub będących w trakcie realizacji zabudowy. Dla obszarów przyległych do dróg klasy Z lub wyższych należy zapewnić obsługę komunikacyjną terenów z zachowaniem izolacji od tych dróg oraz z wykluczeniem bezpośrednich wjazdów z nieruchomości.
  3. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna może być lokalizowana w granicach miasta, w obrębach wiejskich jest dopuszczalna na obszarach dotychczas przez nią zajmowanych. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zasady w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinny uwzględniać walory krajobrazu kulturowego poszczególnych zespołów urbanistycznych, a formy zabudowy winny nawiązywać do istniejącego zainwestowania, szczególnie obiektów zabytkowych i obiektów o walorach kulturowych.
  4. Należy dążyć do sytuowania obiektów usługowych w lokalnych ośrodkach usługowych lub przy głównych ciągach komunikacyjnych.
  5. Dopuszcza się niewielkie obiekty związane z prowadzeniem działalności produkcyjnej, takie jak piekarnie, cukiernie, zakłady poligraficzne itp., warsztaty samochodowe, stacje paliw. Inne rodzaje działalności gospodarczej są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych, w sąsiedztwie istniejących obiektów lub terenów działalności gospodarczej lub infrastruktury technicznej lub na skraju obszarów funkcjonalnych mieszkaniowych.
  6. Dopuszcza się obiekty i urządzenia komunalne związane z gospodarką odpadami (punkty skupu), obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę i oczyszczania ścieków.
  7. Dopuszcza się lokalizowanie parków, skwerów lub innej zieleni o charakterze rekreacyjnym.
  8. Dopuszcza się lokalizowanie lub powiększenie cmentarzy pod warunkiem zachowania wymaganej odległości od zabudowy mieszkaniowej.
  9. Zaleca się wprowadzanie zieleni izolacyjnej na obszarach przyległych do terenów działalności gospodarczej oraz wzdłuż dróg głównych i zbiorczych.
  10. Dopuszcza się uprawy rolne oraz obiekty i urządzenia obsługi rolnictwa na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych lub do nich przylegających.
  11. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione wyżej są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych wraz z rozbudową lub przebudową istniejących obiektów.

### **1.2.2. obszary funkcjonalne zabudowy letniskowej – MNL**

to wyodrębnione obszary najczęściej istniejących lub ustalonych w planach miejscowych osiedli zabudowy rekreacyjnej – domów mieszkalnych, z reguły pozbawione funkcji towarzyszących, zlokalizowane w południowej części gminy

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) dominująca – zabudowa letniskowa,
- 2) uzupełniająca:



- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) usługi z zakresu turystyki, sportu rekreacji, kultury, gastronomii, zdrowia i opieki społecznej,
  - c) obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych,
  - d) parkingi,
  - e) zielen publiczna, zielen izolacyjna.
2. Realizacja zabudowy w obrębie poszczególnych obszarów na terenach o zróżnicowanej własności gruntów winna postępować sukcesywnie wzdłuż zrealizowanych ciągów komunikacyjnych, po uprzednim wyposażeniu terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną. Należy ograniczać lokalizowanie nowej zabudowy na nieruchomościach położonych w odległości większej niż 100 m od granic nieruchomości zabudowanych lub będących w trakcie realizacji zabudowy. Dla obszarów przyległych do dróg klasy Z należy zapewnić obsługę komunikacyjną terenów z zachowaniem izolacji od tych dróg oraz z wykluczeniem bezpośrednich wjazdów z nieruchomości.
  3. Powierzchnie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinny zajmować więcej niż 20% powierzchni odpowiednich obszarów funkcjonalnych.
  4. Dopuszcza się inne rodzaje użytkowania terenów na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.
  5. Dopuszcza się obiekty i urządzenia komunalne związane z gospodarką odpadami (miejsca segregacji), obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę i oczyszczania ścieków.
  6. Dopuszcza się lokalizowanie parków, skwerów lub innej zieleni o charakterze rekreacyjnym i krajobrazowym.

#### **1.2.2.A obszary funkcjonalne zabudowy letniskowo – mieszkaniowej – MNL1**

to wyodrębnione obszary zabudowy letniskowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz z funkcjami towarzyszącymi.

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
  - 1) dominująca – zabudowa letniskowa, mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) uzupełniające:
    - a) zabudowa pensjonatowa,
    - b) działalność agroturystyczna,
    - c) usługi z zakresu turystyki, sportu rekreacji, kultury, zdrowia i opieki społecznej,
    - d) obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych,
    - e) urządzenia komunikacji,
    - f) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej
    - g) zielen,
    - h) uprawy rolne, ogrodnicze, sadownicze, użytki zielone.
2. Dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenów na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.

#### **1.2.3. obszary funkcjonalne koncentracji usług – U**

to obszary o przewadze występowania obiektów lub terenów usługowych przeznaczone do lokalizacji intensywnej zabudowy z dopuszczalnością pozostawienia niewielkiej powierzchni biologicznie czynnej (ok. 10 – 20%)

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
  - 1) dominująca:
    - a) usługi komercyjne lub publiczne,
    - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w obszarze centrum miasta,
  - 2) uzupełniające:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna,
    - b) urządzenia komunalne, obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych,

- c) parkingi,
  - d) zieleń parkowa lub inna zieleń urządzona,
  - e) działalność gospodarcza
    - produkcja,
    - budownictwo,
    - magazynowanie,
    - logistyka, obsługa transportu,
    - obsługa rolnictwa.
2. Wielkoprzestrzenne obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> mogą być lokalizowane wyłącznie w granicach określonych na rysunku studium.
  3. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna nie powinna zajmować łącznie więcej niż 30% powierzchni obszaru.
  4. Tereny i obiekty działalności gospodarczej są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych, z możliwością ich powiększenia lub uzupełnienia.

#### 1.2.4. obszary funkcjonalne usługowe – krajobrazowe – Uk

to obszary o małej dopuszczalnej intensywności zabudowy (do 10%) o charakterze usługowym – głównie turystyczno - rekreacyjnym, z przewagą zieleni i terenów otwartych, przeważnie związane z istniejącymi obiektami, jak boiska, zespół stadionu (w Sobótce), sanatoria, hotele (np. istn. „Zameczek” w Sobótce Górcze), pensjonaty, ośrodki wypoczynku (Sulistrowice - Nad Zalewem, Mirosławice), lotnisko turystyczne (Mirosławice), z towarzyszącymi obiektami lub urządzeniami, z dopuszczalnością lokalizacji obiektów, których charakter odpowiada wymaganiom zachowania terenów zieleni

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:

1) dominująca – usługi z zakresu:

- a) sportu i rekreacji,
- b) turystyki,
- c) kultury,
- d) gastronomii i rozrywki,
- e) zdrowia i opieki społecznej,
- f) oświaty, edukacji lub nauki,
- g) administracji publicznej lub gospodarczej (biura),

2) uzupełniająca:

- a) usługi z zakresu handlu detalicznego z wyjątkiem wielkoprzestrzennych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- b) parkingi,
- c) obiekty i urządzenia związane z działalnością targowo – wystawienniczą,
- d) zieleń parkowa lub inna zieleń urządzona,
- e) zbiorniki wodne,
- f) rezydencje mieszkalne,
- g) sady, ogrody.

2. Powierzchnie zabudowy w granicach obszarów funkcjonalnych nie powinny przekraczać 10% powierzchni obszaru, bez uwzględnienia zabudowy istniejącej.
3. Powierzchnia zieleni lub wód powierzchniowych powinna zajmować co najmniej 50% powierzchni terenów o dopuszczalnej kategorii przeznaczenia, z wyjątkiem parkingów.
4. Usługi z zakresu handlu detalicznego mogą być wprowadzane wyłącznie jako towarzyszące obiektom z grupy dominujących kategorii przeznaczenia terenów.
5. Rezydencje mieszkalne mogą być lokalizowane na działkach o powierzchni co najmniej 0,8 ha, jako pojedyncze lub w zespołach liczących nie więcej niż 4 działki.

6. Dopuszcza się inne rodzaje użytkowania terenów na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.

### 1.2.5. obszary funkcjonalne aktywności gospodarczej – P

to obszary przeznaczone do lokalizacji intensywnej zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej – przemysłowej, składowej, usługowej lub innej, która wraz z urządzeniami towarzyszącymi może zajmować do 80% powierzchni terenów

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:

1) dominująca:

a) działalność gospodarcza:

- produkcja,
- wydobywanie i przetwarzanie kopalin,
- odzysk surowców z materiałów segregowanych, w tym odpadów,
- wytwarzanie energii elektrycznej,
- budownictwo,
- handel w tym hurtowy,
- magazynowanie,
- logistyka, obsługa transportu,
- obsługa rolnictwa,

b) usługi,

c) obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych, w tym z zakresu:

- infrastruktury technicznej,
- utrzymania czystości, utrzymania dróg,
- usług transportu publicznego,
- działalności socjalnej, w tym opieki społecznej, resocjalizacji,
- opieki nad zwierzętami,
- zieleni miejskiej w tym cmentarzy,
- porządku publicznego i ochrony przeciwpożarowej.

2) uzupełniająca:

a) obiekty nauki i edukacji,

b) obiekty i urządzenia związane z działalnością targowo – wystawienniczą,

c) zabudowa mieszkaniowa,

d) parkingi,

e) zielen parkowa i izolacyjna.

2. Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> mogą być lokalizowane wyłącznie w granicach określonych na rysunku studium.

3. Tereny zabudowy mieszkaniowej nie mogą przekraczać łącznie 20% powierzchni obszaru. Zabudowa mieszkaniowa może ponadto występować jako towarzysząca obiektom działalności gospodarczej.

4. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych wraz z rozbudową lub przebudową istniejących obiektów w obrębie nieruchomości przez nie zajmowanych.

### 1.2.6. obszary funkcjonalne zieleni – kulturowe – ZP, ZC

to wyodrębnione obszary zieleni powstałe lub ukształtowane w wyniku działalności ludzkiej, służące celom innym niż gospodarcze, jak tereny ogólnodostępnej zieleni publicznej o charakterze rekreacyjnym lub kompozycyjnym, miejsca pozostałości historycznych budowli i ich ekspozycji, miejsca pochówku

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) dominująca:
  - a) parki, ogrody, skwery,
  - b) miejsca ekspozycji,
  - c) cmentarze,
- 2) uzupełniająca:
  - a) dla parków, skwerów oraz miejsc ekspozycji – usługi związane z dominującą kategorią przeznaczenia terenu, np. z zakresu ochrony zdrowia i rehabilitacji, sportu i rekreacji, kultury, turystyki lub gastronomii,
  - b) dla cmentarzy – usługi związane z dominującą kategorią przeznaczenia terenu, np. domy pogrzebowe, kaplice, odpowiednie rzemiosło lub handel, a także parkingi.
2. Powierzchnie zabudowy w granicach obszarów funkcjonalnych nie powinny przekraczać 10% powierzchni obszaru.
3. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.

### **1.2.7. obszary funkcjonalne infrastruktury technicznej – T**

to obszary koncentracji urządzeń technicznych i związanej z nimi zabudowy służące zaopatrzeniu ludności i podmiotów gospodarczych w wodę, energię, łączność oraz utylizacji ścieków i odpadów

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) dominująca:
  - a) urządzenia zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną lub gaz, zaopatrzenia w energię ciepłą,
  - b) urządzenia usuwania i utylizacji odpadów,
  - c) urządzenia odprowadzenia i oczyszczania ścieków,
  - d) działalność gospodarcza, w tym usługowa,
- 2) uzupełniająca:
  - a) zieleń izolacyjna,
  - b) ogrody działkowe,
  - c) zbiorniki wodne.
2. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.

### **OBSZARY CHRONIONE:**

### **1.2.8. obszary funkcjonalne przyrodniczo – krajobrazowe – Zk**

to obszary ekosystemów przyrodniczych, najczęściej o mieszanych formach użytków (łąki, wody, lasy lub zadrzewienia, uprawy rolne) nie stanowiące zwartych kompleksów leśnych lub rolnych, wykluczone z lokalizacji zabudowy

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) dominująca:
  - a) zieleń dolin rzecznych wraz z ciekami i zbiornikami wodnymi,
  - b) lasy i zadrzewienia,
  - c) kompleksy rolnicze – krajobrazowe (sady, uprawy roślin ozdobnych lub leczniczych, uprawy rolne lub użytki zielone na zboczach),
  - d) łąki,
- 2) uzupełniająca:
  - a) uprawy rolne,
  - b) boiska sportowe,
  - c) urządzenia obsługi turystyki,

- d) obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2. W granicach obszarów nie dopuszcza się przeznaczania terenów na zabudowę, z wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej.
- 3. Boiska sportowe mogą być lokalizowane w pobliżu terenów zabudowanych.
- 4. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.

### 1.2.9. obszary funkcjonalne leśne – ZL

to zwarte kompleksy lasów pozostające do zachowania, służące prowadzeniu planowej gospodarki leśnej oraz penetracji turystycznej oraz zadrzewienia, wykluczone z lokalizacji zabudowy

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
  - 1) dominująca:
    - a) kompleksy leśne,
    - b) zadrzewienia,
  - 2) uzupełniająca:
    - a) zieleń dolin rzecznych wraz z ciekami,
    - b) zbiorniki wodne,
    - c) kompleksy rolnicze – krajobrazowe (sady, uprawy roślin ozdobnych lub leczniczych, uprawy rolne lub użytki zielone na zboczach),
    - d) urządzenia obsługi turystyki, w tym parkingi przydrożne,
    - e) obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W granicach obszarów nie dopuszcza się przeznaczania terenów na zabudowę, z wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej.
3. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.

### 1.2.10. obszary funkcjonalne rolnicze – R

to obszary upraw rolnych służące celom gospodarczym, z ograniczoną możliwością zainwestowania

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
  - 1) dominująca:
    - a) uprawy rolne, ogrodnicze, sadownicze, użytki zielone,
    - b) zieleń dolin rzecznych wraz ze zbiornikami wodnymi,
    - c) ogrody działkowe,
  - 2) uzupełniająca:
    - a) lasy i zadrzewienia,
    - b) boiska sportowe,
    - c) cmentarze,
    - d) obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej,
    - e) elektrownie wiatrowe lub inne instalacje lub urządzenia służące produkcji energii odnawialnej, w tym biogazu lub ze źródeł geotermalnych,
    - f) zabudowa zagrodowa,
    - g) obiekty i urządzenia produkcji rolnej,
    - h) powierzchniowa eksploatacja surowców.
2. Boiska sportowe mogą być lokalizowane w pobliżu terenów zabudowanych.
3. Zabudowa zagrodowa oraz obiekty i urządzenia produkcji rolnej są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych lub w przypadkach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

4. Lokalizacje elektrowni wiatrowych (farm wiatrowych) wraz z budową dróg eksploatacyjnych oraz niezbędną siecią kablową, związaną z użytkowaniem elektrowni są dopuszczalne wyłącznie w granicach określonych na rysunku studium.
5. Powierzchniowa eksploatacja surowców jest dopuszczalna w miejscach udokumentowanych złóż zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. W szczególnych przypadkach, uzasadnionych ważnym interesem gminy dopuszcza się sporządzanie planów miejscowych w celu umożliwienia realizacji pojedynczych inwestycji z kategorii przeznaczenia terenu nie wymienionych w pkt. 1, o ile nie będzie to sprzeczne z obowiązującymi przepisami.

#### **1.2.11. ogólne wytyczne dla obiektów istniejących w granicach wszystkich obszarów funkcjonalnych**

1. W ramach określonych dopuszczalnych kategorii przeznaczenia terenu dopuszczalne są również lokalizacje obiektów lub urządzeń towarzyszących, które zgodnie z przepisami lub powszechnym zwyczajem stanowią wraz z obiektami o ustalonym przeznaczeniu całość użytkową i służą utrzymaniu właściwego standardu użytkowania terenu lub nieruchomości.
2. Obiekty istniejące mogą być rozbudowywane, przebudowywane lub remontowane z zachowaniem dotychczasowej funkcji lub z dopuszczeniem zmiany funkcji na zasadach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub innych aktach prawa miejscowego.
3. Przeznaczenie obiektów istniejących, czasowo nieużytkowanych winno być określone w aktach prawa miejscowego, o których mowa w pkt. 2 przy uwzględnieniu ich walorów kulturowych oraz związków z otoczeniem, a w przypadku braku tych aktów obiekty winny być użytkowane zgodnie z ich pierwotnym przeznaczeniem.

### **1.3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

#### **1.3.1. Zasady ochrony środowiska**

Działania w zakresie ochrony i kształtowania środowiska powinny zmierzać do poprawy czystości powietrza atmosferycznego, wód oraz powierzchni ziemi.

Naczelną zasadą korzystania z zasobów środowiska jest zasada zrównoważonego rozwoju. Oznacza ona między innymi dążenie do:

- zachowania możliwości odtwarzania zasobów naturalnych,
- racjonalnego użytkowania zasobów nieodnawialnych i zastępowania ich substytutami,
- ograniczania uciążliwości dla środowiska i nie przekraczania granic wyznaczonych jego odpornością.

Głównym celem władz samorządowych winno stać się niedopuszczanie do działalności inwestycyjnej degradującej środowisko, co w rezultacie zaowocuje poprawą jakości życia mieszkańców i przywróceniem równowagi w środowisku.

#### **Wody powierzchniowe i podziemne.**

Problemem jest zbilansowanie zasobów wodnych i ich zmienności, które pozwoli na przyjęcie optymalnego sposobu ich wykorzystania. Musi być wykonana prawidłowa ocena ilości wód opadowych i roztopowych infiltrujących do stref wodonośnych. W oparciu o istniejące dane z otworów studziennych i źródeł powinno się określić obszary i drogi zasilania oraz przepływu wód podziemnych.

Wody podziemne i obszary ich zasilania podlegają szczególnej ochronie polegającej zwłaszcza na niedopuszczeniu do zanieczyszczenia wód oraz zapobieganiu i przeciwdziałaniu szkodliwym wpływom na obszary ich zasilania.

Zagrożenie dla wód podziemnych uzależnione jest od dwóch głównych elementów: stopnia skażenia środowiska oraz możliwości transportu i przenikania zanieczyszczeń do warstw wodonośnych. Występowanie wód gruntowych o obniżonej jakości wskutek oddziaływania zanieczyszczeń z powierzchni jest zjawiskiem typowym przede wszystkim dla terenów zabudowanych oraz obszarów o intensywnej produkcji rolniczej, połączonej ze stosowaniem wysokich dawek nawozowych. Typowe zanieczyszczenia pochodzenia nawozowego stwierdza się zwykle w odciekach drenarskich z terenów rolniczych. Większość terenów pokryta jest gruntami szczególnie podatnymi na infiltrację zanieczyszczeń do wód podziemnych. Skala zagrożenia jest jednak znaczna tylko poza terenami leśnymi. Na znacznych powierzchniach w obrębie terenu płytkie wody podziemne znajdują się pod drenującym wpływem melioracji. Następuje w wyniku tego przyspieszenie obiegu wody oraz redukcja powierzchni zajmowanej przez tereny podmokłe, co w większości przypadków prowadzi do zmian w biosferze.

Zaburzenia stosunków wodnych mogą być wynikiem różnych działań, takich jak:

- nieprawidłowo prowadzone melioracje (tylko odwadniające),
  - wznoszenie budowli wodnych,
  - nadmierny pobór wód dla celów komunalnych związany z silną urbanizacją,
  - mocno rozwinięta eksploatacja surowców mineralnych (granitu, skalenia magnezytu i serpentynitu).
- Utrzymanie właściwego poziomu wód gruntowych i powierzchniowych w naturalnych zbiornikach wodnych można uzyskać poprzez zastosowanie na istniejących ciekach i rowach melioracyjnych budowli piętrzących (np. zastawek) a także poprzez odbudowę i utrzymanie w odpowiednim stanie technicznym urządzeń służących tzw. małej retencji. Bardziej radykalne prace melioracyjne powinny być dopuszczalne jedynie w celu przywrócenia stanu naruszonego wcześniejszymi, nieprawidłowymi działaniami.

Wszystkie cieki w Ślężańskim Parku Krajobrazowym winny charakteryzować się naturalnym spływem i naturalnymi korytami. Ewentualne zastosowanie niektórych elementów obudowy hydrotechnicznej może wystąpić w wyjątkowych przypadkach (zabezpieczenia przeciwpowodziowe czy przeciwpożarowe, względy ogólnogospodarcze itp.)

Specjalnej ochronie podlegają tereny podmokłe, obszary źródliskowe, naturalne źródła, cieki i zbiorniki wodne, aby zapewnić naturalną zdolność retencyjną terenu. W podobnym celu przewiduje się zalesienie i dolesienie obszarów źródliskowych oraz gleb o niskich klasach bonitacyjnych, wprowadzenie fitomelioracji oraz zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.

Głównymi źródłami zanieczyszczeń są ścieki, nielegalne wysypiska odpadów oraz środki ochrony roślin. Konieczne jest szybkie uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej i likwidacja dzikich wysypisk odpadów.

Wokół istniejących ujęć wody zaopatrujących lokalne wodociągi ustanowiono strefy ochrony bezpośredniej zamykającej się w granicach ogrodzeń. Zasięg strefy ochrony pośredniej obejmuje obszar zasilania ujęć wody w okolicach Świątnik. Na terenie strefy ochrony pośredniej powinny być zabronione roboty i czynności powodujące zmniejszenie przydatności ujmowanej wody, między innymi:

- wprowadzanie ścieków do ziemi,
- rolnicze wykorzystanie ścieków,
- stosowanie nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin,
- wykonywanie robót melioracyjnych i wykopów ziemnych.

Strefa ochrony pośredniej powinna być terenem wyłączonym spod zabudowy.

Należy zwrócić uwagę na wycieki do wód podziemnych odcieków ze zwałowisk przy kopalniach zwłaszcza Kopalni Serpentytynu Nasławice oraz SKSM Kopalni Magnezytu Pagórki Zachodnie.

### **Gleby chronione**

Ochrona gruntów rolnych polega przede wszystkim na ograniczeniu przeznaczania gruntów wysokich klas bonitacyjnych na cele nierolnicze. Na obszarze gminy przeważają gleby od kl. I do IV, w tym chronione kl. I - III. Gleby słabsze występują w postaci niewielkich enklaw.

Ze względu na szczególnie korzystne warunki glebowo-klimatyczne dla rozwoju produkcji rolnej gminy należy maksymalnie ograniczyć przeznaczenie gruntów wysokich klas bonitacyjnych na cele inne niż związane z produkcją rolną w tym również terenochłonnych urządzeń produkcji rolnej (fermy hodowlane o charakterze przemysłowym).

Na terenach zagrożonych erozją wietrzną gleby gorsze niż III kl. będące w gestii A.N.R. leżące na znacznych spadkach powinno się przeznaczyć do zalesienia.

Do najbardziej istotnych zagrożeń środowiska glebowego należą następujące formy działalności człowieka:

- eksploatacja złóż kopalin i degradacja powierzchni terenu z tym związana,
- niezorganizowana gospodarka odpadami,
- nieumiejętna gospodarka rolna,
- występowanie zjawiska erozji.

### **Lasy i zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne.**

Lasy ochronne zgodnie z obowiązującymi przepisami to lasy w których gospodarka jest podporządkowana stałemu utrzymywaniu ich w stanie zapewniającym wypełnianie funkcji poza produkcyjnych. Oznacza to nadrzędność funkcji pełnionych przez las w środowisku przed gospodarką leśną. Zmiany klimatu w ciągu ostatnich kilkudziesięciu lat spowodowały pogorszenie się warunków wilgotnościowych w żyznych glebach gminy wykształconych na utworach pylastych (gleby bielcowe na lessach). Projekt granicy rolno - leśnej opracowany przez Woj. Biuro Geodezji i Terenów Rolnych – we Wrocławiu wyznaczył grunty proponowane do zalesienia. W Studium wskazano dodatkowe obszary kierując się następującymi przesłankami:

- na terenach zagrożonych erozją;
- na terenach o niekorzystnej dla rolnictwa rzeźbie terenu (znaczne spadki);
- na gruntach o przeważającym kompleksie gleb gorszych niż III kl.;
- na terenach stanowiących uzupełnienie istniejących kompleksów leśnych;
- na terenach stanowiących ekosystem wodno-łąkowo-leśny;
- na gruntach będących w gestii A.N.R.

Zalecane jest opracowanie „gminnego projektu zadrzewień”.

Bardzo duże znaczenie w zahamowaniu i odwróceniu procesów stepowienia i erozji wietrznej gleb mają zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne. Pełnią one na dużych otwartych terenach takich jak występują w gminie niezwykle ważną rolę w środowisku:

- regulują stosunki wodne;
- poprawiają agroklimat;
- osłabiają erozję wietrzną i wodną.

Istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia winny podlegać systematycznej rekonstrukcji i rozbudowie, szczególnie wzdłuż: dróg, rzek i miedz. Należy dążyć do:

- odtworzenia nasadzeń drzew owocowych wzdłuż mało uczęszczanych dróg.
- do wzbogacenia nasadzeń śródpolnych o krzewy (głównie o jadalnych owocach);
- stosować dominujący południkowy kierunek zadrzewień (ze względu na przewagę wiatrów zachodnich).

### **Ekosystem wodno – łąkowo – leśny.**



Ekosystemy wodno – łąkowo - leśne obejmują doliny rzek: Czarnej Wody i Sulistrowickiego Potoku wraz z przyległymi do nich kompleksami łąk, pastwisk i lasów. Działania w obrębie ekosystemów wodno – łąkowo - leśnych powinny zmierzać do:

- zachowania istniejącej obudowy biologicznej cieków;
- zakazu lokalizacji inwestycji kubaturowych;
- zakazu zabudowy poprzecznej dna dolin rzecznych.

Celem zapobieżenia i przeinwestowaniu i dalszej degradacji ekosystemów wodno – łąkowo – leśnych w rejonie Sulistrowic i Sulistrowiczek, postuluje się kontrolowaną aktywizację innych terenów Parku po jego zachodniej stronie.

### 1.3.2. Zasady ochrony przyrody

#### **Tereny chronione i wskazane do ochroną ze względu na walory przyrodnicze i krajobrazowe.**

W granicach gminy Sobótka znajdują się części 2 parków krajobrazowych:

- Ślężańskiego Parku Krajobrazowego obejmującego obszar Masywu Ślęży wraz z częścią miasta Sobótka oraz wsiami: Strzegomiany, Będkowice, Księginice Małe z Przemilowem, Świątniki, Sulistrowice i Sulistrowiczki,
- Parku Krajobrazowego Doliny Bystrzycy – peryferyjnie położony fragment obejmujący część obrębu wsi Okulice.

Obszar Masywu Ślęży został zakwalifikowany jako jedna z ostoi sieci obszarów chronionych Natura 2000. Granica ostoi pokrywa się w większości z terenem leśnym Ślężańskiego Parku Krajobrazowego i obejmuje rezerwat przyrody: Łąka Sulistrowicka, Góra Radunia (poza obszarem gminy Sobótka), Góra Ślęża oraz zespół przyrodniczo – krajobrazowy Skalna. Występuje także użytek ekologiczny „Paprocie serpentynitowe w Masywie Ślęży”.

Północny skraj obszaru gminy znajduje się w granicach projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Przeplatki nad Bystrzycą”.

#### **Zalecenia dotyczące ochrony i utrzymania rezerwatu „Góra – Ślęża”.**

W celu utrzymania rezerwatu należy:

- dbać o jakość szlaków turystycznych, których w tym rejonie jest najwięcej,
- rozwiązać problem odprowadzania ścieków (oczyszczalnia) i usuwania nieczystości,
- w sposób kontrolowany przeprowadzać gospodarkę leśną (monokultury świerkowe, powstawanie zespołów synantropijnych),
- opracować plan zagospodarowania szczytu Ślęży,
- opracować plan ochrony rezerwatu.

#### **Zalecenia dotyczące ochrony i utrzymania rezerwatu „Łąka Sulistrowicka”.**

W celu ochrony osobliwości florystycznych w rezerwacie Łąka Sulistrowicka niezbędna jest zarówno stała integracja człowieka, jak i doraźne zabiegi gospodarcze. Utrzymanie roślinności łąkowej uzależnione jest od racjonalnych zabiegów, jak usuwanie zarośli i koszenie, z uwagi na stopniowe zarastanie łąk śródleśnych stanowiących najcenniejsze części rezerwatu.

#### **Ogólne wytyczne ustaleń w zakresie ochrony przyrody w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.**

Ustalane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia terenów na zainwestowanie w granicach parków krajobrazowych, w tym dla obszaru funkcjonalnego usługowego – krajobrazowego – Uk w Okulicach, winny być uwarunkowane przeprowadzeniem

postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w zakresie wpływu na obszary Natura 2000.

W celu zachowania cennych fragmentów rodzimej przyrody należy obejmować prawną ochroną obszary parków krajobrazowych a także występujące w granicach gminy zespoły przyrodnicze i cenne obiekty przyrody ożywionej.

Ochrona tych obszarów polega m.in. na:

- dopuszczeniu zabudowy wyłącznie w granicach terenów wskazanych w niniejszym studium jako obszary urbanizacji,
- dyscyplinie w podejmowaniu uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzania planów miejscowych lub innych aktów prawa miejscowego ustalających przeznaczenie terenów na zabudowę zgodnie z zasadą etapowania, tj. przeznaczania w pierwszej kolejności pod zabudowę terenów położonych w pobliżu obszarów zabudowanych i jej sukcesywnej kontynuacji,
- eliminowaniu rozpraszania zabudowy wykorzystującej tereny oddalone zarówno od siebie jak i od istniejącej jednostki osadniczej,
- ustalaniu przepisów prawa miejscowego, które służą wyeliminowaniu nadmiernego zagęszczenia zabudowy i jej lokalizacji w pobliżu obszarów leśnych, rolnych oraz przyrodniczo – krajobrazowych,
- wprowadzaniu zakazów zabudowy na obszarach leśnych, rolnych oraz przyrodniczo – krajobrazowych.

Dla tych obszarów lub obiektów należy przygotować aktualne specjalistyczne dokumentacje przyrodnicze i inne (w zależności od potrzeb), przeprowadzić działania formalno – prawne określające ich status i opracować plany ochrony.

W granicach wskazanych w niniejszym studium obszarów funkcjonalnych z grupy obszarów urbanizacji, np. obszaru funkcjonalnego usługowego – krajobrazowego – Uk w Sobótce w rejonie stadionu i dolnego schroniska lub obszaru Uk w Sobótce Górcie, dopuszczalne nowe zainwestowanie powinno być koncentrowane w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, z zachowaniem ochrony tych części obszaru, w których znajdują się cenne obiekty lub zespoły przyrodnicze.

W granicach wskazanych w niniejszym studium obszarów funkcjonalnych z grupy obszarów urbanizacji, które zawierają podstawowe ciekі wodne lub do nich przylegają należy zachować zasadę wykluczenia ustalania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia terenów na zainwestowanie wzdłuż tych cieków w pasie o szerokości co najmniej 10 m od ich brzegów.

W granicach wskazanych w niniejszym studium obszarów funkcjonalnych z grupy obszarów chronionych należy wprowadzić zakaz zabudowy, z wyjątkami, o których mowa w pkt. 1.2.8. – 1.2.10.

Zagadnienia ochrony krajobrazu związane ze Ślązańskim Parkiem Krajobrazowym znajdują się w części dotyczącej kierunków zmian struktury funkcjonalno - przestrzennej oraz przeznaczenia terenów, ponieważ naczelną zasadą jest prawidłowe wkomponowanie zabudowy w krajobraz przyrodniczy Masywu Ślęży i Wzgórz Oleszańskich.

### **Surowce naturalne.**

W kopalni „Pagórki Wschodnie” wybierany jest skaień, zaś w kopalni „Pagórki Zachodnie” wybierany jest granit jako surowiec w postaci kamienia łamanego, który następnie jest kruszony i przesiewany na tłucznie i grysy. W kopalni Nasławice prowadzone jest wydobywanie i przeróbka serpentynitu stosowanego w budownictwie drogowym.

Ograniczenie granic złóż do zasięgu dopuszczalnej hipotetycznej eksploatacji pozwoli na ich skuteczną ochronę nie kolidującą z możliwością prawidłowego zagospodarowania przyległego terenu. Na terenie chroniącym złożę należy wykluczyć lokalizację nowych inwestycji liniowych o randze krajowej i ponadregionalnej nie związanych z obsługą chronionego obszaru, wyłączyć obszar z możliwości zabudowy oraz określić zasady tymczasowego zagospodarowania. Obszar chroniący złożę nie

powinien obejmować istniejącego układu komunikacyjnego, istniejącej infrastruktury technicznej i terenów zabudowanych. Dla terenu górniczego sporządza się obligatoryjnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wyżej wymieniony plan może określać obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Ze względu na priorytet ochrony środowiska na terenie gminy należy znacznie ograniczyć możliwość eksploatacji surowców. Dopuszcza się możliwość eksploatacji jedynie na kompleksach gleb gorszych niż III kl. po sporządzeniu zgodnie z obowiązującymi przepisami dokumentacji geologicznej złoża, uzyskaniu koncesji i sporządzeniu planu miejscowego.

### **Wyrobiska.**

- W kopalni „Pagórki Wschodnie” wybierany jest skaień, który następnie jest odstawiany do zakładu przeróbki skażenia poza teren górniczy. Po zakończeniu eksploatacji teren zostanie zrehabilitowany i zagospodarowany na cele zieleni i rekreacji, z uwzględnieniem zbiornika wodnego.
- W kopalni „Pagórki Zachodnie” eksploatowany jest granit, przerabiany w miejscowym zakładzie. Dla terenu górniczego został sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Przewiduje się utrzymanie i rozwój kopalni i zakładu przerobczego.
- Wyrobiska złoża Strzeblów A i Strzeblów B rozwijać się będą w kierunku S i W. W procesie produkcyjnym występują odpady częściowo składowane w zwałowisku znajdującym się na SE i na SW od wyrobisk.
- W kopalni w Naślavicach eksploatowany jest serpentynit. Należy ograniczać zasięg oddziaływania kopalni na tereny przyległe, szczególnie w kierunku południowym i wschodnim.

Znaczna część dawnych wyrobisk uległa samorehabilitacji (zakrzewienia, zadrzewienia, zalanie wodą) lub została zalesiona. Rehabilitacji wymagać będą wszystkie wyrobiska zlokalizowane na obszarze Ślezańskiego Parku Krajobrazowego oraz wyrobiska zlokalizowane na użytkach rolnych. Przewiduje się dla nich wodno - leśny lub rolny kierunek rehabilitacji, zależnie od położenia na obszarze gminy.

### **Lokalne zagrożenia dla środowiska przyrodniczego.**

Oddziaływanie kopalń na środowisko spowodowane jest głównie przez :

- Urabianie złoża robotami strzałowymi,
- Tworzenie wyrobiska poprzez wybieranie złoża,
- Zwałowanie nadkładu (zajmowanie terenów i zmiana ich ukształtowania),
- Emisja pyłów z polowego zakładu kruszyw.

Wokół miejsc wykonywania robót strzałowych wyznaczone są strefy zagrożenia ze względu na działanie:

- udarowej fali powietrznej (promień fali  $r_p = 290$  m),
- szkodliwych drgań sejsmicznych (promień strefy drgań  $r_s = 300$  m),
- rozrzut odłamków skalnych (strefa dla strzelania rozszczepkowego  $r_r = 300$  m).

Dodatkowym elementem degradującym jest emisja pyłów powodowana następującymi czynnikami:

- wiercenie otworów,
- dymy postrzałowe,
- załadunek, przewóz samochodowy.

W przyszłości przewiduje się eksploatację na większych głębokościach – w związku z tym oddziaływanie robót strzałowych na środowisko zmniejszy się, zwiększy się jednakże powierzchnia terenu zwałowania nadkładu oraz dopływ wody do wyrobiska..

Nie jest możliwe określenie czasu, w którym można byłoby rozpocząć docelowo rehabilitację i zagospodarowania terenu pogórniczego ze względu na brak możliwości wewnętrznego zwałowania nadkładu, aż do rozpoczęcia prowadzenia eksploatacji złoża na najniższym poziomie. W przyszłości przewiduje się leśny kierunek rehabilitacji. Przewidziano zabiegi rehabilitacyjne takie jak:

- utworzenie gleby na terenach przekształconych,

- odbudowę biologiczną terenów,
- utworzenie pasa ochronnego okalającego wyrobisko i podnóża zwałowisk,
- nasadzenie i pielęgnacja drzew.

Dla kopalni Nasławice opracowany projekt przewiduje następujące sposoby zabezpieczenia i rekultywacji terenów przeobrażonych:

- tereny przyległe do terenów przemysłowych (ok.2,5 ha) – jako pas zieleni osłonowej,
- pas ochronny wokół wyrobiska (ok.1,0 ha) – jako pas zieleni ochronnej,
- skarpa w nadkładzie i półki skalne (ok.2,5 ha)- obudowa przeciwerozryjna,
- ociosy wyrobiska (ok.6 ha) ukształtowanie w sposób zapewniający stateczność kątem 60-70°,
- spąg wyrobiska poz.150 m n.p.m. (ok.8 ha) – jako zalesienie.

Źródłem zanieczyszczenia powietrza jest polowy zakład kruszenia surowca jako źródła emisji ciągłej – niezorganizowanej. Czynnikiem fibrogennym pyłów kopalni granitu jest kwarc.

Dla przeciwdziałania zapyleniu terenu właściwym rozwiązaniem jest dalsze usypywanie wału ochronnego z odpadów oraz zagospodarowanie go przez zasiew trawy, nasadzenia krzewów i drzew (świerki) a w okresie letnim zraszanie wodą na ciągu technologicznym kruszenia surowca.

W wyniku pomiaru hałasu przeprowadzonego w odległościach 100, 150, 200 m od źródła dźwięku uzyskano następujące poziomy dźwięku:  $A_{leq/100m} = 70,5$  dB;  $A_{leq/150m} = 66,4$  dB;  $A_{leq/200m} = 58,4$  dB.

Stwierdzone chwilowe wysokie wartości poziomu dźwięku dotyczą głównie czasu wysypywania urobku do paszczy kruszarek, mają miejsce co około 15 min. i trwają około 1 min. Projektowany podwyższony wał ochronny przyczyni się do częściowego stłumienia hałasu.

W wyniku badań wody kopalnianej stwierdzono podwyższony stan zanieczyszczenia siarczanami i zawiesiną ogólną – nie odpowiadający wymaganiom dla ścieków odprowadzanych do wód i ziemi. Jako środek przeciwdziałania zjawisku zanieczyszczenia sugeruje się zainstalowanie urządzenia dozującego z mieszalnikiem wapna przy pompowni (rzapiu).

Funkcjonowanie kopalni Nasławice powoduje zapylenie pól od strony zakładu przerobczego oraz rozrzut kamieni od strony kopalni. Występuje tu wynoszenie dużej ilości materiałów z kopalni za drogi sąsiadujące z zakładem, powodując utrudnienia w odwadnianiu drogi przez wtórne pylenie. Znaczącym jest również wpływ produkowanych w zakładzie kruszyw drogowych na zanieczyszczenie środowiska azbestem, dodatkową uciążliwość dla środowiska stanowi oddziaływanie emisji z otaczarni.

W największym stopniu do degradacji naturalnego środowiska przyczynia się funkcjonowanie zakładu przerobu kamienia, który jest przede wszystkim źródłem emisji pyłów. Wyniki obliczeń wykazują, że obszar po północnej stronie zakładu, w granicach terenu górniczego winien być uznany za strefę ochronną w zakresie emisji pyłów. Wielkość opadu pyłu, jak i występujące stężenia maksymalne pyłu zawieszzonego przekraczają dopuszczalne poziomy ograniczając przydatność tych terenów do celów produkcji rolnej i wymagają ograniczenia przebywania na nich ludzi. Pola uprawne znajdujące się po północnej stronie ze względu na zanieczyszczenie niklem i chromem występujące w rejonie strefy rozrzutu kamienia należy wyłączyć z produkcji roślin przeznaczonych na spożycie i na pasze.

Przedsięwzięcia mające na celu minimalizację ujemnych skutków eksploatacji górniczej złoża serpentynitów dla środowiska to:

- odpowiednia budowa składowiska odpadów,
- zabezpieczenie terenu wyrobiska przed dopływem wód zewnętrznych,
- filtrowanie wszystkich spływów z obszaru wyrobiska,
- rekultywację i drenaż składowiska w celu redukcji ładunków Cr (VI) i innych ługowych z odpadów zanieczyszczeń),
- zagospodarowanie odpowiedniej powierzchni składowiska w celu zlikwidowania pylenia z powierzchni,
- optymalizacja przejazdów i wprowadzenie środków technicznych zmniejszających pylenie powstałe w czasie transportu.

Ponadto w gminie Sobótka występują następujące lokalne zagrożenia dla środowiska:

- Brak kompleksowej gospodarki wodno-ściekowej,
- Lokalne kotłownie węglowe, i opalanie węglem w większości gospodarstw domowych,
- Hałas i zanieczyszczenia komunikacyjne wzdłuż głównych tras komunikacyjnych,
- Zwiększony ruch turystyczny w weekendy i dni świąteczne przy niedostatecznej liczbie miejsc parkingowych.

Dominującym elementem krajobrazu są kompleksy leśne Masywu Ślęży. Lasy wykazują niski stopień uszkodzenia drzewostanu. Na obszarze gminy brak większych ośrodków przemysłowych. Główne zrzuty ścieków komunalnych pochodzą z oczyszczalni w Sobótce (do Czarnej Wody).

### **Wskazania dotyczące kształtowania i ochrony środowiska.**

W celu poprawy jakości powietrza należy zmniejszyć emisję zanieczyszczeń poprzez ograniczenie „emisji niskich” pochodzących z gospodarstw domowych i pojazdów samochodowych, przez wprowadzenie w miejsce węgla bardziej „czystych” paliw, jak gaz ziemny i olej opałowy a także urządzeń grzejnych o wysokiej sprawności cieplnej i stosowanie w budownictwie materiałów o wysokiej izolacyjności cieplnej oraz poprzez powszechne wprowadzenie katalizatorów spalin. Wzdłuż tras komunikacyjnych konieczne jest wprowadzenie pasów zieleni.

Do głównych problemów, związanych z ochroną środowiska wodnego terenu gminy należy gospodarka wodno-ściekowa terenów wiejskich. Dla odbudowy lub zabezpieczenia walorów przyrodniczych należy zatem:

skanalizować i podłączyć do oczyszczalni wszystkie wsie zwodociagowane; eliminować zjawiska upuszczania ścieków z szamb do gruntu i rowów melioracyjnych; w zabiegach agrochemicznych stosować racjonalne dawki nawozowe; w nawożeniu nie stosować nadmiernych dawek jednorazowych gnojowicy lub odpadów i ścieków utylizowanych rolniczo; dbać o stan sanitarny w obrębie posesji i powierzchni terenu w ogólności; zabezpieczyć studnie przed zanieczyszczeniem z powierzchni terenu, a likwidację ich przeprowadzać przez fachowe zainfowanie; zlikwidować odcieki z przyłazów nawozowych, kiszonek i wszelkich innych składowisk; eliminować zjawiska zanieczyszczania koryt cieków i miejsc podmokłych odpadami; składować odpady wyłącznie w miejscach wyznaczonych i zabezpieczonych przed pojawieniem się odcieków do gruntu lub wód powierzchniowych; nielegalne lub nieprawidłowo urządzone wysypiska odpadów likwidować przez wywiezienie, (a nie tylko przez wyrównanie i przykrycie) warstwą ziemną; grunty o niskiej przydatności rolniczej zalesiać, jeżeli plan zagospodarowania nie przewiduje inaczej; zalesiać lub zadrzewiać powierzchnie zagrożone erozją i denudacją.

Ważnym czynnikiem ograniczenia degradacji środowiska naturalnego jest też świadomość ekologiczna ludności w zakresie szkodliwości likwidacji toksycznych odpadów w paleniskach domowych, szkodliwości powszechnie stosowanego wypalania traw i ściernisk, „dzikiego” odprowadzania ścieków bytowych do rowów melioracyjnych i najbliższych cieków.

W zakresie ochrony wód należy przeprowadzić następujące działania:

- inwentaryzację i likwidację „dzikich” punktów zrzutu ścieków,
- podniesienie sprawności istniejących oczyszczalni,
- budowa wiejskich sieci kanalizacyjnych wraz z kończącymi je sprawnymi oczyszczalniami ścieków,
- rozbudowa sieci monitoringu wód powierzchniowych,
- podejmowanie działań zapobiegających zanieczyszczeniu rzek w ramach zlewni,
- przeprowadzić szczegółową inwentaryzację parków podworskich,

- ograniczenie gospodarczej eksploatacji lasów w całym masywie Ślęzy,
- przebudowa drzewostanów - zwłaszcza na stanowiskach zastępczych.

W zakresie gospodarowania zasobami leśnymi należy wprowadzić następujące zasady:

- zachowanie bioróżnorodności, w tym aktywna ochrona ekosystemów i zasobów genowych oraz naturalny kierunek hodowli o zachowanej zgodności składu gatunkowego i siedlisk, przy odnawianiu nasadzeń należy korzystać z miejscowego materiału sadzonkowego, w tym z gleb powstałych z wietrzenia skał serpentynitowych,
- wzbogacanie składu gatunkowego, w tym dostosowanie składu gatunkowego do właściwych siedlisk w oparciu o prace glebowo – siedliskowe,
- częściowa, sukcesywnie realizowana przebudowa składu gatunkowego drzewostanów iglastych poprzez stopniowe zwiększanie udziału gatunków liściastych (buk, jawor, dąb, jesion, brzoza),
- zwiększenie biologicznej odporności, w tym wprowadzenie domieszek gatunków liściastych o charakterze fitomelioracyjnym, działania ochronne wyprzedzające zagrożenia masowymi szkodnikami oraz powszechne stosowanie metod biologicznej ochrony lasów,
- prowadzenie bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego technologii prac leśnych,
- działania ochronne w zakresie gospodarki wodnej, w celu zapobieżenia narastającemu deficytowi wodnemu,
- działania ochronne celem zapobieżenia erozji gruntów,
- działania w zakresie objęcia obszarów leśnych ochroną przeciwpożarową,
- rozszerzenie zakresu i zwiększenie ilości punktów monitoringu ekologicznego,
- objęcie prawną ochroną (rezerваты, zespoły przyrodniczo – krajobrazowe, użytki ekologiczne,
- stanowiska dokumentacyjne, pomniki przyrody,
- działania w zakresie powiększania zasobów leśnych.

### 1.3.3. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, tj. cech elementów zagospodarowania przestrzennego odnoszących się do przestrzeni historycznie ukształtowanej w wyniku działalności człowieka, zawierającej wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze, wskazuje się zasady, jakie należy stosować w procesie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także jakimi należy się kierować w działaniach związanych z kreowaniem rozwoju miasta i gminy:

- należy zachować spójność systemu obszarów cennych przyrodniczo na terenie gminy Sobótka i sąsiadujących gmin wraz z utrzymaniem ciągłości łączących je korytarzy ekologicznych,
- należy chronić naturalny charakter obszarów leśnych, terenów zalewowych rzek i potoków, zbiorników wodnych, obszarów podmokłych, terenów źródliskowych i stref ochrony ujęć wody oraz obszarów graniczących z wyżej wym. terenami,
- przy przeznaczaniu terenów pod zabudowę należy rozwijać istniejące w gminie układy urbanistyczne,
- należy chronić ekspozycję wartościowych obiektów i zespołów architektury poprzez ograniczanie wprowadzania elementów mogących stanowić ich przesłonę, przede wszystkim w widoku z głównych tras komunikacyjnych, parametry i wskaźniki zabudowy dobierać w sposób umożliwiający zachowanie istniejących punktów, otwarć i dróg widokowych, przy jednoczesnym uszanowaniu regionalnych tradycji budowlanych.

## 1.4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Dla zapewnienia właściwej ochrony dóbr kultury wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej w obrębie których powinny obowiązywać następujące wymogi.

#### **1.4.1. Strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej**

Obejmuje obszar, na którym elementy dawnego układu przestrzennego zachowały się w stanie nienaruszonym lub jedynie nieznacznie zniekształconym. Jest to obszar uznany za szczególnie ważny jako materialne świadectwo historyczne. W strefie tej zakłada się pierwszeństwo wymagań konserwatorskich nad wszelką prowadzoną współcześnie działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową. Strefa ta wymaga opracowania szczegółowego i rewaloryzacji. Strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej wyznaczono w następujących miejscowościach: Sobótka, Będkowice, Księginice Małe, Kunów, Mirosławice (Mirosławiczki), Nasławice, Okulice, Olbrachtowice, Ręków, Rogów Sobócki, Stary Zamek, Sulistrowiczki, Świątniki, Wojnarowice.

Działania konserwatorskie w strefie „A” zmierzają do:

- zachowania historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowania dróg, ulic, placów, linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych i kompozycji zieleni,
- konserwacji zachowanych historycznych elementów układu przestrzennego, szczególnie: posadzki (nawierzchnie, cieki i zbiorniki wodne, sposób użytkowania gruntów), ścian (zabudowa, zieleń) oraz dążenia do usunięcia elementów zniekształcających założenia historyczne i odtworzenia elementów zniszczonych w oparciu o szczegółowe warunki określone każdorazowo przez właściwego Konserwatora Zabytków,
- dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,
- usunięcia obiektów dysharmonizujących,
- dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów i nawiązanie do ich programu historycznego oraz eliminację funkcji uciążliwych.

W strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej wszelka działalność budowlana wymaga pisemnego zezwolenia właściwego Konserwatora Zabytków. Wprowadza się wymóg konsultowania i uzyskania uzgodnienia z właściwym Konserwatorem Zabytków wszelkich zmian i podziałów nieruchomości oraz przebudowy, rozbudowy i remontów wszystkich obiektów będących w strefie, a także uzgadniania wszelkich zamierzeń inwestycyjnych na tym obszarze. Inwestor winien się liczyć z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych archeologicznych, architektonicznych, stratygraficznych lub innych. W strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej ochronie podlegają wszelkie obiekty podziemne i pojedyncze znaleziska oraz odkryte podczas remontów detale architektoniczne. Ustala się wymóg uzyskania zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na podjęcie wszelkich prac ziemnych, które uwarunkowane są przeprowadzeniem badań archeologicznych wyprzedzających lub towarzyszących. W wypadku podejmowania inwestycji budowlanych inwestor winien liczyć się z koniecznością zapewnienia nadzoru archeologicznego nad pracami ziemnymi lub badań ratowniczych. Koszt nadzoru i ratowniczych badań archeologicznych lub architektonicznych pokrywa inwestor.

Daży się do utrzymania historycznych podziałów własnościowych i sposobu użytkowania gruntów. W strefie tej należy stosować materiały występujące w lokalnym budownictwie historycznym. Pierwszeństwo mają wszelkie działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne.

#### **1.4.2. Strefa „B” ochrony konserwatorskiej.**

Obejmuje obszary, w których elementy dawnego układu zachowały się w stosunkowo dobrym stanie. Strefę „B” ochrony konserwatorskiej wyznaczono w następujących miejscowościach: Sobótka, Będkowice, Garncarsko, Krzyształowice, Księginice Małe, Kunów, Michałowice, Mirosławice (Mirosławiczki), Nasławice, Okulice, Olbrachtowice, Przędzowice, Ręków, Rogów Sobócki,

Siedlakowice, Stary Zamek, Strachów, Strzegomiany, Sulistrowice, Sulistrowiczki, Świątniki, Wojnarowice, Żerzuszyce.

Działalność konserwatorska w strefie B ochrony konserwatorskiej zmierza do zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim zabudowy, układu dróg, podziału i sposobu zagospodarowania działek. Zmierza też do restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów.

W strefie B obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycje wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni,
- należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne,
- obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
- przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej. W przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
- formę nowych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu istniejącej wartościowej zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia,
- nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
- wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
- elementy dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie, dopuszcza się pozostawieni ich do śmierci technicznej, analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni),
- należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jaki w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów wpisanych do rejestru zabytków i znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków,
- należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu. Przy opracowywaniu zasad kształtowania przyszłej zabudowy należy uwzględnić historyczny charakter zabudowy i jej rozplanowania - np. mieszkaniowy, zagrodowy, siedliskowy itp.,
- wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
- wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych.

#### **1.4.3. Strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego.**

Strefa K ochrony krajobrazu kulturowego obejmuje tereny harmonijnego współlistnienia krajobrazu przyrodniczego z historyczną zabudową lub obszary o wyglądzie ukształtowanym w wyniku działalności człowieka.

Strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego wyznaczono w następujących miejscowościach: Sobótka, Będkowice, Kryształowice, Księginice Małe, Kunów, Michałowice, Mirosławice, Nasławice, Okulice, Przedzrowice, Rogów Sobócki, Siedlakowice, Strachów, Stary Zamek, Strzegomiany, Sulistrowice, Sulistrowiczki, Świątniki, Wojnarowice, Żerzuszyce.

Działania konserwatorskie w strefie „K” obejmują:



- restaurację zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, ewentualnie z częściowym ich odtworzeniem,
- ochronę krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznym założeniem,
- ochronę form i sposobu użytkowania terenów takich jak: rozłogi pól, układ dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, alej, szpalerów, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych, z zaleceniem utrzymania wykształconego sposobu parcelacji gruntów i formy użytkowania.

W strefie K z uwagi na podlegający ochronie charakter relacji między obiektami przyrodniczymi a kubaturowymi obowiązują następujące wymogi konserwatorskie

- należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycję zieleni,
- nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
- wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
- należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
- należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
- formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz. Z tego powodu należy wyłączyć z możliwości realizacji inwestycje duże, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu,
- należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym, winno się uwolnić jego obszar od elementów dysharmonizujących, rekultywować tereny zniszczone, a w przypadku wprowadzania nowych elementów winny one podnosić estetyczne wartości tych terenów i podkreślać ich związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym.

Zaleca się opracowanie katalogu dopuszczalnych na obszarze Śłęzańskiego Parku Krajobrazowego projektów domów letniskowych i domów mieszkalnych.

#### **1.4.4. Ochrona ekspozycji układów zabytkowych**

Ochroną ekspozycji układu zabytkowego należy objąć obszary stanowiące zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych o szczególnych wartościach krajobrazowych. Działania konserwatorskie na tych obszarach polegają na ustaleniu nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy zharmonizowanej z zespołem zabytkowym bądź ograniczeniu lub wykluczeniu zabudowy lub innych elementów wysokościowych lub dysharmonizujących. W przypadkach ochrony ekspozycji, zależnie od sytuacji, powinno się ustalać maksymalną wysokość nowej zabudowy na jedną kondygnację zwieńczoną stromym dachem lub przepisy służące ograniczeniu lub zakazowi lokalizacji zabudowy.

#### **1.4.5. Strefa „W” ochrony archeologicznej**

Strefa „W” wyznaczona jest dla zabytkowych stanowisk archeologicznych lub zespołów stanowisk archeologicznych o zachowanej formie krajobrazowej, tj. grodziska z podgrodziami, gródki stożkowate otoczone fosami, grodziska kasztelanie, kurhany, groble, kopce graniczne, ruiny zamków, dawne kamieniołomy, kopalnie, trakty, kręgi kultowe, wały obronne, źródła, groby oznakowane krzyżami

pokutnymi, rzeźby kultowe z otoczeniem, mogiły leśne i śródpolne, relikty palatium i murów ogrodzeniowych, kamienne relikty koszar dla bydła, ruiny dworów wraz z otoczeniem, dawne trakty i drogi pielgrzymie, kościoły wraz z cmentarzami przykościelnymi i cmentarze ewangelickie. Zespoły stanowisk archeologicznych, pojedyncze stanowiska archeologiczne, ruiny zamków i kościółków wraz z przyległym cmentarzem i grobowcami oraz rzeźbami kultowymi wraz z otoczeniem, dla których wyznaczono strefę „W” ochrony konserwatorskiej wyłączone są z wszelkiej działalności inwestycyjnej, która mogłaby naruszyć formę i zniekształcić otoczenie, zniszczyć ich nawarstwienia kulturowe, relikty budowli drewnianych, murowanych, czy ich specyficzną formę (wały) porośnięte drzewami pomnikami i chronionymi unikatowymi roślinami. Obiekty te dostępne są do badań naukowych, dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych relikwów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie i zabezpieczenia przed zniszczeniem.

#### **1.4.6. Strefa „OW” – obserwacji archeologicznej**

Strefa „OW” obejmuje obszary o stwierdzonej lub domniemanej zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych). Dotyczy to miejscowości o metryce średniowiecznej i nowożytnej oraz obszarów o zachowanych relikwach pradziejowego i historycznego osadnictwa.

Strefę „OW” wyznaczono dla następujących miejscowości: Będkowice (strefa dla miejscowości i zespołu osadniczego), Garncarsko, Księginiece Małe, Kunów, Krzyształowice, Michałowice, Mirosławice, Nasławice, Okulice, Olbrachtowice, Przedzrowice, Ręków, Rogów Sobócki, Siedlakowice, Stary Zamek, Strachów, Strzegomiany, Sulistrowice, Sulistrowiczki, Świątniki, Sobótka – Górka (strefa dla miejscowości i zespołu osadniczego), Sobótka – Strzeblów, Wojnarowice, Żerzuszyce.

#### **1.4.7. Zasady ochrony dóbr kultury w obrębie miejscowości gminy Sobótka**

##### **BĘDKOWICE**

Wyznaczono strefę „A” ochrony konserwatorskiej. Obejmuje ona zespół dworski z fosą i parkiem oraz folwark dworski. Niezależnie od ogólnych wymogów strefy „A” należy zwrócić uwagę na niezwykle ważny w panoramie wsi zespół dworski, który jest główną wartością przestrzenną na tym obszarze. Wymagane bezwzględne zachowanie układu planistycznego, brył i zieleni.

Wyznaczono strefę „B” ochrony konserwatorskiej. Obejmuje ona układ całej wsi, stwarzając otulinę dla założenia dworskiego (strefa „A”) oraz chroniąc elementy historycznego rozplanowania i bryły wsi.

Wyznaczono strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

Wyznaczono strefę „OW” - obserwacji archeologicznej dla miejscowości o średniowiecznej metryce oraz dla zespołu osadniczego Będkowice.

Wyznaczono strefę „W” – ochrony archeologicznej dla stanowisk numer: 8, 14, 63, 187, 211.

##### **GARNCARSKO**

Wyznaczono strefę „B” ochrony konserwatorskiej. Obejmuje ona układ całej wsi, chroniąc elementy historycznego rozplanowania wsi.

Wyznaczono strefę „OW” – obserwacji archeologicznej dla miejscowości o średniowiecznej metryce.

##### **KRZYSZTAŁOWICE**

Wyznaczono strefę „B” ochrony konserwatorskiej. Obejmuje ona folwark wraz ze zbiornikiem wodnym.

Wyznaczono strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

Wyznaczono strefę „OW” – obserwacji archeologicznej dla miejscowości o średniowiecznej metryce.

##### **KSIĘGNICE MAŁE**

Wyznaczono strefę „A” ochrony konserwatorskiej. Obejmuje ona kościół z cmentarzem oraz zespół trzech budynków plebani z ogrodem. Niezależnie od wymogów strefy „A” zwraca się uwagę na konieczność remontu zespołu plebani, w tym konserwacji na trwałą ruinę dwu barokowych budynków flankujących wejście na dziedziniec - zgodnie ze szczegółowymi wytycznymi konserwatorskimi.

Wyznaczono strefę „B” ochrony konserwatorskiej. Obejmuje ona całą wieś (po zewnętrznych granicach działek przyzagrodowych), wraz z zespołem folwarku pańskiego oraz z zespołem trzech młynów wodnych na potoku Sulistrowickim i tzw. Doliną Magdaleny. Na obszarze tym, niezależnie od wymogów strefy, należy bezwzględnie zachować układ dróg i ich szerokość wraz z trójkątnym placikiem na rozwidleniu koło kościoła.

Wyznaczono strefę „K” ochrony krajobrazu. Przeprowadzona została wzdłuż drogi do Świątnik i potoku Sulistrowickiego. Strefa ta łączy się ze strefą ochrony krajobrazu dla Świątnik, zabezpieczając ekosystem potoku – formującego pejzaż rejonu. Na południu strefę „K” objęto dolinę potoku Sulistrowickiego wraz z młynami, kolonię – tzw. Magdalenenthal – do drogi z Przemilowa.

Wyznaczono strefę „OW” – obserwacji archeologicznej dla miejscowości o średniowiecznej metryce.

### **Przemilów**

Wyznaczono strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

### **KUNÓW**

Wyznaczono strefę „A” ochrony konserwatorskiej. Obejmuje ona zespół pałacowo-parkowy, folwark - po zachodniej granicy parku - do głównej ulicy we wsi a od wschodu do Potoku Sulistrowickiego, po jego zewnętrznej granicy. Oprócz wymogów obowiązujących w strefie „A” zwraca się uwagę na:

Bezwzględną konieczność utrzymania w należytych stanie folwarku z renesansowym dworem.

Bezwzględne utrzymanie klasycystycznego pałacu, który należy poddać remontowi wg szczegółowych wytycznych konserwatorskich. Istnieje konieczność jednego użytkownika w układzie: dla całości założenia, lub w podziale: I - dwór + folwark, II - pałac z parkiem.

Wyznaczono strefę „B” ochrony konserwatorskiej. Obejmuje ona obszar wsi po zewnętrznej granicy działek osadniczych.

Wyznaczono strefę „K” ochrony krajobrazu. Przebiega ona po zewnętrznych granicach działek osadniczych, pokrywając się częściowo z granicami strefy „A” i „B”, a na wschodzie dochodząc do potoku łączy się ze strefą „K” wytyczoną dla Nasławic – a także przebiega wzdłuż potoku Sulistrowickiego w kierunku Starego Zamku (północ).

Wyznaczono strefę „W” w zespole dworu.

Wyznaczono strefę „OW” – obserwacji archeologicznej dla miejscowości o średniowiecznej metryce.

### **MICHAŁOWICE**

Wyznaczono wielkoobszarową strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, obejmującą Wieś Michałowice oraz Stary Zamek z przysiółkiem Kwieciszów.

Wyznaczono strefę „OW” – obserwacji archeologicznej dla miejscowości o średniowiecznej metryce.

Ochronie podlega układ dróg.

### **MIROŚLAWICE**

Wyznaczono strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

Wyznaczono strefę „W” przy grobli.

Wyznaczono strefę „OW” – obserwacji archeologicznej dla miejscowości o średniowiecznej metryce.

#### **- Mirosławiczki**

Wyznaczono strefę „A” ochrony konserwatorskiej obejmującą zespół pałacowo-parkowy z folwarkiem.

Wyznaczono strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą zespół dawnej cukrowni z budynkiem mieszkalnym właściciela (ul. Przysiółkowa 1-2), dawnymi budynkami mieszkalnymi robotników oraz przebudowaną willą.

Wyznaczono strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

Wyznaczono strefę „OW” – obserwacji archeologicznej dla miejscowości o średniowiecznej metryce.

Ochronie podlega droga wychodząca z Miroslawiczek na zachód, z zachowaną nawierzchnią kamienną.

### **NASŁAWICE**

Wyznaczono strefę „A” ochrony konserwatorskiej. Obejmuje ona zespół obu kościołów, dworu, folwarku i ogrodu klasztorowego, do linii potoku Sulistrowickiego.

Oprócz wymogów strefy zwraca się uwagę na:

należyte zagospodarowanie folwarku i ogrodów do linii południowej grobli,

zachowanie kamiennej kapliczki słupowej przy murze ogrodzeniowym kościoła św. Józefa.

Wyznaczono strefę „B” ochrony konserwatorskiej. Obejmuje ona obszar całej wsi po granicy zewnętrznej działek przyzagrodowych.

Na obszarze tym zwraca się szczególną uwagę na:

Układ dróg krzyżujących się w środku wsi, wraz z figurą św. Jana Nepomucena z 1744 r. i drugiego pomnika po przeciwnej stronie ulicy.

Wyznaczono strefę „K” ochrony krajobrazu. Obejmuje ona obszar wsi pokrywając się w części północnej z przebiegiem strefy „B” i „OW”, w części zachodniej przechodzi na północ i południe doliną potoku Sulistrowickiego.

Wyznaczono dominantę architektoniczną, którą stanowi wieża kościoła parafialnego.

Wyznaczono strefę „OW” - obserwacji archeologicznej dla miejscowości o średniowiecznej metryce.

### **OKULICE**

Wyznaczono strefę „A” ochrony konserwatorskiej obejmującą zespół pałacowo-parkowy (z nieistniejącym pałacem) oraz folwarkiem. Obszar ten winien pozostać zespołem rezydencjonalnym. W miejscu pałacu lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie jako jedyną zabudowę dopuszcza się budynek o charakterze rezydencjonalnym. Inne budynki można sytuować jako uzupełnienie zabudowy folwarcznej (np. uzupełnienie nieistniejącego północnego skrzydła).

Wyznaczono strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą całą wieś w granicach historycznych.

Wyznaczono strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

Wyznaczono strefę „OW” - obserwacji archeologicznej dla miejscowości o średniowiecznej metryce.

### **OLBRACHTOWICE**

Wyznaczono strefę „A” ochrony konserwatorskiej obejmującą zespół folwarczny z parkiem, otoczony częściowo zachowanym murem.

Wyznaczono strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą całą wieś w granicach historycznych.

Wyznaczono strefę „OW” – obserwacji archeologicznej dla miejscowości o średniowiecznej metryce.

Ochronie podlega układ dróg wraz z zachowanymi nawierzchniami kamiennymi.

### **PRZEZDROWICE**

Wyznaczono strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą centralną część wsi.

Wyznaczono strefę „K” ochrony krajobrazu. Obejmuje ona układ całej wsi wraz z zabudowaniami folwarku. Na obszarze tym oprócz wymogów strefy zwraca się uwagę na konieczność utrzymania zabudowań folwarcznych, w tym brył obu stodoł Jako integralnego elementu planu i „bryły” miejscowości.

Wyznaczono strefę „OW” - obserwacji archeologicznej dla miejscowości o średniowiecznej metryce.

### **RĘKÓW**

Wyznaczono strefę „A” ochrony konserwatorskiej obejmującą teren cmentarza.

Wyznaczono strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą całą wieś wraz z dawnym folwarkiem.

Wyznaczono strefę „W” dla grodziska.

Wyznaczono strefę "OW" - obserwacji archeologicznej dla miejscowości o średniowiecznej metryce.

Ochronie podlega układ dróg oraz kamienna nawierzchnia drogi w północnej części wsi, przy folwarku.

### **ROGÓW SOBÓCKI**

Wyznaczono strefę „A” ochrony konserwatorskiej obejmującą kościół parafialny wraz z otaczającym go terenem i murem ogrodzeniowym oraz zespół folwarczny z parkiem.

Wyznaczono strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą całą wieś w granicach historycznych.

Wyznaczono strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

Wyznaczono strefę "OW" - obserwacji archeologicznej dla miejscowości o średniowiecznej metryce.

### **SIEDLAKOWICE**

Wyznaczono strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą teren przykościelny.

Wyznaczono strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

Wyznaczono strefę „W” przy kaplicy.

Wyznaczono strefę "OW" - obserwacji archeologicznej dla miejscowości o średniowiecznej metryce.

### **STARY ZAMEK i Kwieciszów**

Wyznaczono dwie strefy „A” ochrony konserwatorskiej. Pierwsza obejmuje kościół wraz z otoczeniem, druga - park. Na terenie parku wpisanego do rejestru zabytków wprowadza się zakaz nowej zabudowy.

Wyznaczono strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą układ wsi.

Wyznaczono wielkoobszarową strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, obejmującą wieś Stary Zamek (Kwieciszów) oraz Michałowice.

Wyznaczono strefę „W” ochrony archeologicznej.

Wyznaczono strefę "OW" - obserwacji archeologicznej dla miejscowości o średniowiecznej metryce.

Ochronie podlega układ dróg.

### **SOBÓTKA**

Wyznaczono strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego obejmującą cały obszar miasta.

Dla obszaru historycznego centrum miasta Sobótki, zawierającego teren wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 449 z dnia 08.11.1958 r., wyznacza się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” po zewnętrznym obrysie placu Wolności, ul. Warszawską, ul. Mickiewicza, ul. Garncarską, ul. Św. Anny, przy cmentarzu, ul. Krótką, ul. Świdnicką, po granicy działek między pl. Wolności a ul. Słowackiego, ul. Chopina do pl. Wolności. W strefie ochrony konserwatorskiej „A” obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej, gospodarczej i usługowej,

Dla całego obszaru obejmującego zabudowę usytuowaną w granicach historycznego siedliska na zachód i północ od granicy strefy „A” poprowadzonej wzdłuż ul. Św. Anny, w rejonie ulic i w kwartałach objętych ulicami: Włosta, Armii Krajowej, Chrobrego, Cmentarnej, Świdnickiej, Chopina, Dworcowej, Wrocławskiej, Brzoskwińskiej, Warszawskiej, Mickiewicza – wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „B”.

#### **Sobótka - Górka**

Dla zespołu parkowo-rezydencjonalnego położonego w Sobótce Górcie, objętego wpisem do rejestru zabytków decyzją nr 681/W z dnia 06.05.1993 r. wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „A”.

Dla obszaru ograniczonego ulicami: Jana Pawła II, Browarnianą, Osiedle Browarniane – wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „B”.

Wyznaczono strefę „OW” obserwacji archeologicznej dla miejscowości o średniowiecznej metryce.

#### **Sobótka - Strzeblów**

Dla obszaru obejmującego zabudowę usytuowaną przy ulicach: Jana Pawła II, Skłodowskiej-Curie, Granitowej, Chwałkowskiej, Zmorskiego, Młyńskiej, Skalnej, Torowej i Osiedle Robotnicze – wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „B”.

Wyznaczono strefę „OW” obserwacji archeologicznej dla miejscowości o średniowiecznej metryce.

### **Góra - Ślęża**

Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „A” oraz kierunki ochrony ekspozycji.

W strefie ochrony konserwatorskiej „A” obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej, gospodarczej i usługowej. Wyklucza się inwestycje kubaturowe, dopuszcza się zainwestowanie polegające na modernizacji infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi ruchu turystycznego,

Ochrona ekspozycji obejmuje naturalną dominantę krajobrazową, którą stanowi szczyt Ślęzy z punktami widokowymi.

Wyznacza się strefę „W” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych w granicach rezerwatu przyrody (w partii szczytowej Góry Ślęzy).

### **STRACHÓW**

Wyznaczono strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą centrum wsi.

Wyznaczono strefę „K” ochrony krajobrazu. Obejmuje ona układ całej wsi wraz z folwarkiem - po granicy obrzeżnych rowów melioracyjnych.

Oprócz wymogów przewidzianych dla strefy „K” zwraca się uwagę na zachowanie zieleni wzdłuż drogi, jako elementu kształtującego krajobraz; wskazane uzupełnienie nasadzeń.

Podlegają ochronie :

szpaler lipowy po południowej stronie głównej drogi; śr. pnia 60 - 70 cm

szpaler jesionów po zachodniej stronie drogi, między folwarkiem a dworem; śr. pnia 35 cm

aleja topolowa z fragmentami starej alei z jabłoni, przy drodze do Kunowa

Wyznaczono strefę „OW” - obserwacji archeologicznej dla miejscowości o średniowiecznej metryce.

Wyznaczono strefę „W” - ochrony archeologicznej dla stanowisk numer: 188, 210.

### **STRZEGOMIANY**

Wyznaczono strefę „B” ochrony konserwatorskiej. Obejmuje ona obszar całej wsi po zewnętrznej granicy działek osadniczych.

Wyznaczono strefę „K” ochrony krajobrazu.

Wyznaczono strefę „OW” - obserwacji archeologicznej dla miejscowości metryce średniowiecznej.

### **SULISTROWICE**

Wyznaczono strefę „B” ochrony konserwatorskiej. Strefa ta obejmuje układ całej wsi z przylegającym do głównej drogi cmentarzem - wg oznaczenia na mapie.

Wyznaczono strefę „K” ochrony krajobrazu. Strefa ta obejmuje obszar: od południa po zewnętrznej granicy działek osadniczych miejscowości, na północy ponad doliną potoku Sulistrowickiego - wg oznaczenia na mapie. Od wschodu i zachodu strefa ta łączy się ze strefą „K” ochrony krajobrazu Księginic Małych i Sulistrowiczek.

Wyznaczono strefę „OW” obserwacji archeologicznej dla miejscowości o średniowiecznej metryce.

### **SULISTROWICZKI**

Wyznaczono strefę „A” ochrony konserwatorskiej. Obejmuje ona zespół parku „Wenecja”.

Zwraca się uwagę na bezwzględną konieczność uporządkowania parku wg szczegółowych wytycznych konserwatorskich.

Wyznaczono strefę „B” ochrony konserwatorskiej. Strefa ta obejmuje układ centralnej części wsi.

Wyznaczono strefę „K” ochrony krajobrazu. Obejmuje ona szeroko prowadzoną granicą dolinę potoku Sulistrowickiego, od strony północnej ponad parkiem i szosą. Na północnym wschodzie strefa ta łączy się ze strefą „K” wytyczoną dla Sulistrowic.

Wyznaczono strefę „OW” - obserwacji archeologicznej dla miejscowości metryce średniowiecznej, niepotwierdzonej w źródłach archiwalnych.

### **ŚWIĄTNIKI**

Wyznaczono strefę „A” ochrony konserwatorskiej obejmującą zespół pałacowo - parkowy, do ujęcia wody na północ od pałacu.

Wyznaczono strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą układ wsi. Na obszarze tym oprócz wymogów obowiązujących w strefie „B” zwraca się uwagę na następujące elementy :

należy dążyć do utrzymania zabudowy zgodnej z historyczną linią jej przebiegu przy ul. Łysa Góra, gdzie fragmentami zachował się taki sposób komponowania oraz do zachowania nawierzchni brukowej zespół pałacowo - parkowy wymaga szczególnego potraktowania. Zwraca się uwagę na niewłaściwe użytkowanie pałacu, zaniedbany i podzielony siatką ogrodzeniową podjazd i majdan gospodarczy - stanowiące niegdyś jednolity organizm oraz zdegradowana zieleń. Wymagana zmiana użytkownika, najlepiej jednego dla całości założenia, następnie opracowanie szczegółowych wytycznych konserwatorskich, które podstawą do rekonstrukcji cennego zespołu.

Wyznaczono strefę „K” ochrony krajobrazu\_ biegnącą drogą główną (od strony Księginic Małych) oraz po zewnętrznej linii Potoku Sulistrowickiego chroni południowo - zachodnią panoramę wsi, widoczną już za młynem - na wschodnim skraju Księgienic. Łączy się ona ze strefą „K” ochrony krajobrazu Księgienic Małych.

Wyznaczono dominantę architektoniczną, którą stanowi wieża kościoła filialnego.

Wyznaczono strefę „W” obejmującą teren przykościelny i cmentarza.

Wyznaczono strefę „OW” - obserwacji archeologicznej dla miejscowości metryce średniowiecznej.

### **WOJNAROWICE**

Wyznaczono strefę „A” ochrony konserwatorskiej obejmującą kościół wraz z otoczeniem oraz park. W parku jedyną dopuszczalną zabudową są lekkie budowle ogrodowe lub budynek trwały o charakterze rezydencji.

Wyznaczono strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą układ wsi.

Wyznaczono strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

Wyznaczono strefę „OW” obserwacji archeologicznej dla miejscowości o średniowiecznej metryce.

Ochronie podlega układ dróg.

### **ŻERZUSZYCE**

Wyznaczono strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą układ wsi.

Wyznaczono strefę „K” ochrony krajobrazu obejmującą folwark, tereny zielone na południe od niego oraz dawny wał.

Wyznaczono strefę „W” obejmującą teren grodziska.

Wyznaczono strefę „OW” obserwacji archeologicznej dla miejscowości o średniowiecznej metryce.

#### **1.4.8. Strefy ochrony zabytkowych układów zieleni – parki, cmentarze, aleje.**

Jako zieleń chroniona mogą występować obszary zielone, oznaczone jako teren zielony do zachowania, to jest:

- założenia zieleni komponowanej: parki, ogrody, skwery ukształtowane przez człowieka,
- cmentarze powstałe przed 1945 rokiem,
- szpalery aleje, pojedyncze drzewa pomnikowe.

Na terenach zieleni komponowanej obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- należy dążyć do ich zachowania lub scalenia w granicach historycznych,
- założenia te winny pozostać założeniami zielonymi, należy lokalizować tu funkcję reprezentacyjną lub rekreacyjną,
- założenia te należy uporządkować, wskazana jest ich rewaloryzacja,
- na obszarach chronionych wprowadza się zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej bez uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- wszelkie działania na ich terenie, także lokalizację nowych obiektów, należy uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków i wykonywać pod jej kontrolą.

Na terenie cmentarzy obowiązują następujące wymogi konserwatorskie

- jeżeli są one nadal użytkowane, należy zachować ich dotychczasową funkcję, cmentarze nie użytkowane należy zachować jako tereny zielone,
- należy zaznaczyć w terenie obszar cmentarza poprzez ogrodzenie go w sposób trwały funkcję ogrodzenia pełnić może zarówno twór sztuczny (mur estetyczne ogrodzenie metalowe), jak i naturalny (np. żywopłot),
- cmentarze te należy uporządkować: zachowane nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie utworzyć dla nich lapidarium lub zachować je w inny uzgodniony z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków sposób.

W przypadku szpalerów, alei i pojedynczych okazów obowiązują następujące wymogi konserwatorskie

- utrzymanie obiektu w miejscu i granicach historycznych,
- właściwa pielęgnacja zieleni,
- w przypadku szpalerów i alei usuwanie chorych i uzupełnienie układu nasadzeniami właściwych gatunków drzew.

Gdy nie przewiduje się prac renowacyjnych należy pozostawić zbiorowisko naturalnej sukcesji przyrodniczej. W miarę możliwości należy zachować dawne funkcje poszczególnych części zespołów pałacowych; folwark jako tereny gospodarcze, polany parkowe jako łąki krajobrazowe – bez prowadzenia nasadzeń, tereny zadrzewione jako naturalne masywy zieleni. Prace melioracyjne winny być projektowane i prowadzone w ten sposób aby nie niszczyć naturalnych zadrzewień, zwłaszcza tych, które rosną nad brzegami cieków wodnych. Zakłada się, że prace melioracyjne winny dążyć do odtworzenia dawnego systemu wodnego.

Postuluje się połączenie poszczególnych założeń zielonych pasmami zadrzewień zlokalizowanymi wzdłuż cieków wodnych, alej, grup zadrzewień śródpolnych, tworząc tunele (ciagi) ekologiczne.

## **1.5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **1.5.1. Komunikacja kolejowa**

Tereny kolejowe są terenami zamkniętymi w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

Nie projektuje się przebudowy linii nr 285 o znaczeniu lokalnym Wrocław Główny – Jedlina Zdrój na odcinku Wrocław Klecina – Sobótka Zachodnia. Należy zakładać, że koszty utrzymania tej linii będą finansowane ze środków samorządu wojewódzkiego. Celem właściwego wykorzystania tej linii dla celów transportu osobowego, zwłaszcza o charakterze turystycznym przewiduje się wprowadzenie na odcinku Wrocław – Sobótka taboru o mniejszej pojemności, ale większym komforcie podróży (typu autobus na szynach) i zwiększonej częstotliwości.

Lokalizacja budynków wzdłuż linii kolejowej powinna spełniać warunek odległości minimum 20 m od terenów kolejowych.



### 1.5.2. Komunikacja drogowa

- Trasa planowanej drogi szybkiego ruchu S-8 Warszawa – Wrocław – Lubawka – Praga, przebiega zgodnie z planem województwa przez północną część gminy z węzłami w rejonie Olbrachtowic i Tworzyjanowa – realizacja tej trasy w bliskiej perspektywie nie jest przewidywana;
- Od węzła w rejonie Olbrachtowic odchodzi trasa planowanej drogi szybkiego ruchu S-5 Wrocław – Kłodzko – granica państwa;
- Droga nr 35 - projektowana przebudowa do uzyskania klasy GP o jezdni z poszerzonymi i utwardzonymi poboczami (szerokość korony 12 m) oraz obejściami miejscowości Mirosławice (po stronie północno-zachodniej) i Wojnarowice (po stronie południowej);
- Drogi powiatowe 1990 i 2075 – przebudowa do uzyskania docelowo parametrów klasy Z, obejścia miejscowości na trasie drogi nr 1990 Rogów Sobótki (po zachodniej stronie linii kolejowej) z bezkolizyjnym przekroczeniem torów kolejowych, Strzegomiany (po stronie północnej);
- Pozostałe drogi powiatowe – przebudowa do uzyskania parametrów klasy Z ewentualnie L.
- Drogi gminne – przebudowa do uzyskania parametrów klasy L względnie D.
- Planowana budowa stacji paliw wraz z zapleczem technicznym i obiektami obsługi podróżnych przy drodze nr 1990 pomiędzy Sobótką a Rogowem Sobóckim.
- Należy dążyć do deglomeracji ruchu, poprzez skierowanie go na znacznie mniej obciążone drogi po zachodniej i północno – zachodniej stronie Ślęzy.
- Niezbędna jest budowa jednostronnych lub obustronnych (w zależności od zabudowy i możliwości terenowych) chodników na terenach zabudowanych celem segregacji ruchu kołowego i pieszego, szczególnie w ciągu drogi powiatowej we wsiach Strzegomiany, Będkowice oraz Sulistrowiczki.
- Budowa systemu tras rowerowych, możliwie nie pokrywających się z drogami samochodowymi, do miejsc atrakcyjnych pod względem turystycznym i rekreacyjnym, a także jako dogodnych dojazdów do pracy rowerami; powiązanie siedziby gminy z większością miejscowości na jej terenie.
- Budowa miejsc postojowych w tym o charakterze „zielonych parkingów” przy grodzisku w Będkowicach, w Sulistrowiczkach, w Przemilowie, rozbudowa parkingu leśnego na przełęczy Tapadła, budowa parkingów leśnych wzdłuż drogi powiatowej nr 1990 na odcinku Sulistrowiczki – Przełęcz Tapadła,
- Ograniczenie ruchu samochodów ciężarowych na obwodnicy wokół Ślęzy, kierując go na drogi o mniejszej funkcji turystycznej.
- Należy dążyć do pozostawienia linii kolejowej na trasie z Wrocławia przez Sobótkę do Świdnicy celem zwiększenia zainteresowania tą linią zwłaszcza w ruchu pasażerskim – turystycznym i skrócenia dojazdu do Sobótki jak również ze względów ekologicznych – w okresie perspektywicznym należy przewidzieć elektryfikację i modernizację linii kolejowej.
- Budowa chodników i ścieżki rowerowej przy głównych trasach drogowych obsługujących miasto Sobótkę, tj. ul. Świdnickiej łączącej centrum Sobótki i Górkę, przy ul. Piotra Włosta na odcinku do ul. Żeromskiego i modernizacja chodników na odcinku do stacji kolejowej w Strzelbowie (Sobótkę Zachodnią) do Górki.
- Ustalane w aktach prawa miejscowego drogi i ulice lokalne winny mieć szerokości w liniach rozgraniczających co najmniej 15 m, z wyjątkiem obszarów zabudowanych lub miejsc o szczególnych warunkach terenowych, gdzie należy je dostosować do możliwości wynikających z istniejącego zagospodarowania i granic władania.

- Drogi i ulice dojazdowe projektowane na obszarach niezabudowanych zabudowy powinny mieć szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 10 m, a na terenach z istniejącą zabudową szerokości dostosowane do lokalnych możliwości wynikających z istniejącej zabudowy i granic władania.
- Drogi wewnętrzne powinny mieć szerokości odpowiednie dla sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów, w granicach których zostają wyznaczane; zaleca się ustalanie szerokości co najmniej 6 m.

### 1.5.3. Infrastruktura techniczna

1.5.3.1. Zaleca się ustalanie następujące ogólnych zasad uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- sieci uzbrojenia technicznego terenu w obszarze zabudowy zwartej należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic,
- projektowane sieci uzbrojenia należy sytuować równolegle w stosunku do istniejących i planowanych linii rozgraniczających ulic, w takich poziomych i pionowych odległościach od istniejących i projektowanych elementów podziemnego i naziemnego uzbrojenia terenu, jakie przewidują obowiązujące przepisy szczególne,
- w przypadku realizacji sieci uzbrojenia technicznego poza liniami rozgraniczającymi ulic, należy je prowadzić równolegle do granic działek, w pasie terenu wolnym od innego istniejącego uzbrojenia,
- w przypadku, gdy istniejące uzbrojenie terenu prowadzone jest w sposób sprzeczny z zasadami określonymi powyżej, należy dążyć do jego przełożenia, umożliwiając tym samym prawidłowe sytuowanie innych sieci,
- dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów, pod warunkiem nienaruszenia warunków zabudowy,
- realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego,
- zalecany jest demontaż wszystkich istniejących nieczynnych sieci uzbrojenia terenu w przypadkach modernizacji, budowy i przebudowy układu komunikacyjnego,
- dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia, w tym ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń na terenach aktywności gospodarczej, usług, terenach rolniczych oraz leśnych o ile przepisy szczególne nie będą tego wykluczać,
- w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia związanych z obsługą tych obszarów.

1.5.3.2. Zaopatrzenie w wodę

Kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w wodę przyjęto w oparciu o istniejący na terenie gminy system zaopatrzenia w wodę, wielkości aktualnych zasobów eksploatacyjnych ujęć wody podziemnej oraz o prognozowaną wielkość zapotrzebowania wody.

W Studium określono szacunkowe zapotrzebowanie wody na cele bytowo – komunalne oraz na potrzeby związane z aktywnością gospodarczą. Obliczenia przeprowadzono w oparciu o:

- liczbę mieszkańców wynikającą z chłonności wszystkich wyznaczonych w Studium terenów o funkcji mieszkaniowej,
- scalone wskaźniki zapotrzebowania wody na cele bytowo – komunalne, które obejmują potrzeby gospodarstw domowych, usług i instytucji oraz przydomowej hodowli zwierząt gospodarskich, eksploatacji pojazdów i maszyn. Do obliczeń przyjęto jednostkowy wskaźnik:
  - 150 l/Mkd dla miasta Sobótka
  - 120 l/Mkd dla wsi
 oraz współczynnik nierównomierności dobowej – 1,3 i godzinowej – 1,8,
- powierzchnię terenów wyznaczonych w Studium pod aktywność gospodarczą,
- porównawcze zużycie wody przez istniejące obiekty związane z zabudową przemysłowo – usługową. Do obliczeń przyjęto rzeczywisty wskaźnik zużycia wody – 0,3 l/sha oraz współczynnik nierównomierności dobowej – 1,15 i godzinowej – 1,5.
- 

#### Bilans zapotrzebowania wody na cele bytowo-komunalne dla gminy Sobótka

Lp.	Nazwa miejscowości	Liczba mieszkańców na perspektywę 2020 r	Zapotrzebowanie wody na cele bytowo-komunalne	
			Q <sub>śrd</sub> [m <sup>3</sup> /d]	Q <sub>maxd</sub> [m <sup>3</sup> /d]
1.	Sobótka	7500	1125,0	1462,5
2.	Będkowice	230	27,6	35,9
3.	Garncarsko	250	30,0	39,0
4.	Księginice Małe + Przemilów	260	31,2	40,6
5.	Kunów	130	15,6	20,3
6.	Krzyształowice	80	9,6	12,5
7.	Michałowice	150	18,0	23,4
8.	Mirosławice	450	54,0	70,2
9.	Nasławice	230	27,6	35,9
10.	Okulice	180	21,6	28,1
11.	Olbrachtowice	220	26,4	33,9
12.	Przedzrowice	140	16,8	21,8
13.	Rogów Sobócki	940	112,8	146,6
14.	Ręków	370	44,4	57,7
15.	Siedlakowice	260	31,2	40,6
16.	Świątniki	230	27,6	35,9
17.	Strzegomiany	450	54,0	70,2
18.	Sulistrowice	220	26,4	34,3
19.	Sulistrowiczki	120	14,4	18,7
20.	Strachów	60	7,2	9,4
21.	Stary Zamek	230	27,6	35,9
22.	Wojnarowice	250	30,0	39,0
23.	Żeruszycze	50	6,0	7,8
	<b>Razem dla gminy</b>	<b>13000</b>	<b>1785,0</b>	<b>2320,5</b>

Dla terenów wyznaczonych w „Studium...” pod aktywność gospodarczą, o powierzchni łącznej ok. 360 ha, szacunkowe zapotrzebowanie na wodę wynosi:

$$Q_{\max h} = (0,3 \times 360 \times 3600) : 1000 = 388,8 \text{ m}^3/\text{h}$$

$$Q_{\max d} = (388,8 \times 24) : 1,5 = 6220,8 \text{ m}^3/\text{d}$$

$$Q_{\text{śrd}} = 6220,8 : 1,15 = 5409,4 \text{ m}^3/\text{d}$$

### Prognozowane zapotrzebowanie na wodę z terenów aktywności gospodarczej

Lp.	Miejscowość	Powierzchnia terenów [ha]	Zapotrzebowanie wody dla terenów aktywności gospodarczej		
			Qśrd [m <sup>3</sup> /d]	Qmaxd [m <sup>3</sup> /d]	Qmaxh [m <sup>3</sup> /h]
1.	Nasławice	230	3456,0	3974,4	248,4
2.	Wojnarowice-Miroslawice	130	1953,4	2246,4	140,4
<b>Razem aktywności gospodarcze</b>		<b>360</b>	<b>5409,4</b>	<b>6220,8</b>	<b>388,8</b>

Obliczenie zapotrzebowania wody na cele związane z aktywnością gospodarczą, na tym etapie opracowania, obciążone jest dużym współczynnikiem błędu. W Studium wyznaczone zostały bowiem tereny pod działalność gospodarczą bez precyzowania rodzaju produkcji oraz charakteru przemysłu. Potrzeby wodne powinny być określone przy ustalaniu konkretnej działalności produkcyjnej i usługowej. Dla terenów aktywności gospodarczej w przypadku znacznego zapotrzebowania na wodę dopuszcza się budowę ujęć własnych wody, pod warunkiem uzyskania zgody stosownych instytucji.

### Rozbudowa systemów zaopatrzenia w wodę

Planuje się utrzymanie istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę:

- z ujęć wody w Świątnikach – nowe tereny przeznaczone pod zainwestowanie zaopatrywane będą w wodę z tych ujęć,
- z ujęć wody w Sulistrowiczkach - ze względu na niewystarczające ilości wody w tym ujęciu - zaopatrującym obecnie wsie Sulistrowiczki, Sulistrowice, Będkowice (częściowo ok.50%), Strzegomiany, domki letniskowe i 5 osiedli domów – planuje się wieś Sulistrowice przełączyć do systemu wodociągu „Świątniki” a uzyskaną w ten sposób rezerwę wody przeznaczyć dla zasilenia nowej zabudowy rekreacyjnej.

W celu realizacji tej inwestycji projektuje się podłączenie zbiornika hydroforowego, dla Przemilowa, dodatkowym przewodem wodociągowym o średnicy  $\phi 150$ , z istniejącą magistralą wodociągową  $\phi 400$  w miejscu między Sulistrowicami a Księginicami. Zmodernizowana zostanie również komora ciśnień zlokalizowana przed Księginicami.

Wodociąg grupowy Świątniki, obejmuje swym zasięgiem 23 wsie: oraz nowe tereny planowanej zabudowy w obrębie tych wsi.

Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne ujęć wody podziemnej w kat. "B". o wydajności 340,0 m<sup>3</sup>/h przy depresji maksymalnej s = 29,0m, w ilości:

$$Q_{\max d} = 5200,0 \text{ m}^3/\text{d}$$

$$Q_{\max h} = 219,6 \text{ m}^3/\text{h}$$

są wystarczające dla pokrycia potrzeb bilansowych planowanego zużycia wody w ilości ok.1700,0 m<sup>3</sup>/d. Od szeregu lat średnia dobowa produkcja wody wynosi około 1355,0 m<sup>3</sup>/d, tj. około 56,5 m<sup>3</sup>/h. Stanowi to około 17% z ogólnej ilości zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych. Istniejąca rezerwa ilości wody w ujęciach oraz w przepustowości Stacji Uzdatniania Wody (o projektowanej wydajności max. 7200 m<sup>3</sup>/d) pozwoli na pełne pokrycie potrzeb rozwojowych gminy w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Ze względu na występujące przekroczenia twardości wody oraz zawartości żelaza i manganu w ujmowanej wodzie, planowana jest modernizacja Stacji Uzdatniania Wody (stacji filtrów i systemu napowietrzania).

Ustala się:

- utrzymanie źródła w Sulistrowiczkach, które m.in. zasila Potok Sulistrowicki,
- przeprowadzenie konserwacji, przywrócenie przepustowości (szczególnie w okresie powodzi) na rzece Czarna Woda,
- docelowe zwodociągowanie wszystkich pozostałych miejscowości.

Dopuszcza się dla budownictwa rozproszonego indywidualne zaopatrzenie w wodę.

### 1.5.3.3. Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków

Kierunki rozwoju odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków przyjęto w oparciu o istniejący na terenie gminy stan gospodarki ściekowej oraz o prognozowaną ilość ścieków.

W Studium określono szacunkowe ilości ścieków bytowych, komunalnych oraz ścieków z terenów aktywności gospodarczej. Obliczenia przeprowadzono przy założeniu, że ich ilość jest pochodną ilości dostarczanej wody i wynosi zazwyczaj 75 – 90% potrzeb wodnych. Do obliczeń przyjęto:

dla ścieków bytowych i komunalnych jednostkowy wskaźnik

- 130 l/Mkd dla miasta Sobótka
- 100 l/Mkd dla wsi

oraz współczynnik nierównomierności dobowej – 1,3

dla ścieków z terenów aktywności gospodarczej do obliczeń przyjęto rzeczywisty wskaźnik odpływu ścieków 0,3 l/sha

oraz współczynnik nierównomierności dobowej – 1,15

### Bilans ścieków bytowo-komunalnych powstających na obszarze gminy Sobótka

Lp.	Nazwa miejscowości	Liczba mieszkańców na perspektywę 2020 r	Ilość ścieków bytowo-komunalnych	
			Q <sub>śrd</sub> [m <sup>3</sup> /d]	Q <sub>maxd</sub> [m <sup>3</sup> /d]
1.	Sobótka	7500	975,0	1267,5
2.	Będkowice	230	23,0	29,9
3.	Garncarsko	250	25,0	32,5
4.	Księginice Małe + Przemilów	260	26,0	33,8
5.	Kunów	130	13,0	16,9
6.	Krzyształowice	80	8,0	10,4
7.	Michałowice	150	15,0	19,5
8.	Mirosławice	450	45,0	58,5
9.	Nasławice	230	23,0	29,9
10.	Okulice	180	18,0	23,4
11.	Olbrachtowice	220	22,0	28,6
12.	Przezdrowice	140	14,0	18,2
13.	Rogów Sobócki	940	94,0	122,2
14.	Ręków	370	37,0	48,1
15.	Siedlakowice	260	26,0	33,8
16.	Świątniki	230	23,0	29,9
17.	Strzegomiany	450	45,0	58,5
18.	Sulistrowice	220	22,0	28,6
19.	Sulistrowiczki	120	12,0	15,6
20.	Strachów	60	6,0	7,8

21.	Stary Zamek	230	23,0	29,9
22.	Wojnarowice	250	25,0	32,5
23.	Żerzuszycy	50	5,0	6,5
	<b>Razem dla gminy</b>	<b>13000</b>	<b>1525,0</b>	<b>1982,5</b>

Obliczenie ilości ścieków z terenów związanych z aktywnością gospodarczą, na tym etapie opracowania, obciążone jest dużym współczynnikiem błędu. W studium wyznaczone zostały bowiem tereny pod działalność gospodarczą bez precyzowania rodzaju produkcji oraz charakteru przemysłu.

#### Prognozowana ilość ścieków z terenów aktywności gospodarczej

Lp.	Miejscowość	Powierzchnia terenów [ha]	Ilość ścieków dla terenów aktywności gospodarczej		
			Qśrd [m <sup>3</sup> /d]	Qmaxd [m <sup>3</sup> /d]	Qmaxh [m <sup>3</sup> /h]
1.	Nasławice	230	3456,0	3974,4	248,4
2.	Wojnarowice-Miroslawice	130	1953,4	2246,4	140,4
	<b>Razem aktywności gospodarcze</b>	<b>360</b>	<b>5409,4</b>	<b>6220,8</b>	<b>388,8</b>

#### Systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków.

W założonych kierunkach rozwoju systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków przyjęto sprowadzenie ścieków powstających w północnej i środkowej części obszaru gminy do oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej na terenie miasta Sobótka.

Zakłada się modernizację i rozbudowę w/w oczyszczalni do parametrów gwarantujących przyjęcie zwiększonej ilości ścieków, związanej z przewidywanym rozwojem gminy.

Realizacja rozbudowy i modernizacji oczyszczalni odbywać się będzie etapowo. Ścieki oczyszczone odprowadzane będą do ciekłu Czarna Woda.

Utrzymuje się lokalizację oczyszczalni ścieków w Sulistrowicach dla obsługi wsi Sulistrowice, Sulistrowiczki.

Ścieki z zabudowy, służącej obsłudze ruchu turystycznego, zlokalizowanej na górze Ślęza odprowadzane będą do planowanej lokalnej oczyszczalni ścieków lub do oczyszczalni ścieków w Sulistrowicach).

#### Sieć kanalizacyjna miasta Sobótka.

W ramach uporządkowania i rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej miasta Sobótka należy dążyć do utworzenia na terenie miasta systemu kanalizacji rozdzielczej. Przewiduje się sukcesywną, prowadzoną w etapach modernizację i rozbudowę miejskiej sieci kanalizacyjnej.

Na wszystkich wylotach kolektorów deszczowych do odbiornika przewiduje się montaż urządzeń do usuwania zawieszin i tłuszczów.

Do czasu realizacji w/w systemów kanalizacyjnych, ścieki bytowe lub komunalne powinny być gromadzone w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i w miarę potrzeb wywożone do punktu zlewnego fekalii, zorganizowanego na terenie Oczyszczalni Ścieków w Sobótce. Po wykonaniu gminnej sieci kanalizacyjnej, nieruchomości wyposażone w szczelne zbiorniki na nieczystości płynne należy obowiązkowo włączyć do sieci kanalizacyjnej.

Dla terenów zabudowy uzupełniającej, położonej peryferyjnie w stosunku do głównych terenów zainwestowania na obszarze wszystkich wsi i znajdującej się poza zasięgiem planowanych systemów kanalizacji sanitarnej przewiduje się zorganizowanie wywozu ścieków bytowych i komunalnych do zlewni ścieków zlokalizowanej na terenie oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się na tych terenach realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków.

W zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych należy dążyć do ich całkowitego unieszkodliwiania na terenie własnym inwestora i w miarę możliwości do stosowania obiegu zamkniętego procesów produkcyjnych. Ustala się podczyszczanie ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed ich wprowadzeniem do komunalnej kanalizacji sanitarnej, w oczyszczalniach zakładowych, zlokalizowanych na terenach wyznaczonej działalności gospodarczej.

Ustala się:

- konieczność skanalizowania wsi w gminie Sobótka, (z uwagi na zanieczyszczenia rowów melioracyjnych odpływami z dołów komorowych) z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni mechaniczno-biologicznych w Sobótce i Sulistrowicach; dopuszcza się indywidualne oczyszczalnie biologiczne dla budownictwa rozproszonego,
- zasadę kompleksowego uzbrojenia terenów budowlanych, w tym dopuszcza się możliwość lokalizacji lokalnych i indywidualnych oczyszczalni ścieków i przepompowni,
- lokalizację oczyszczalni ścieków poza obszarami parku i otuliny.

Pokazane na rysunku "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - ideogram infrastruktury technicznej" trasy przebiegu planowanych systemów kanalizacyjnych oraz lokalizacje urządzeń są orientacyjne. Ostateczna ich lokalizacja ustalona zostanie na etapie planów miejscowych.

#### 1.5.3.4. Zaopatrzenie w gaz

##### Miasto Sobótka

Dość dobrze rozwinięta rozdzielcza sieć gazowa pozwala na gazyfikację miasta w ponad 90%. Jednak układ sieci, stosunkowo małe średnice nie pozwalają na pokrycie potrzeb na paliwo gazowe dla wszystkich potencjalnych odbiorców zgłaszających zapotrzebowanie na dostawę gazu do ogrzewania mieszkań.

Dla miasta Sobótka opracowana została "Koncepcja programowa gazyfikacji".

Zgodnie z tą "Koncepcją.." wymagana podaż gazu (głównie dla potrzeb grzewczych) zrealizowana zostanie przez rozbudowę sieci średniociśnieniowej i montaż nowej stacji gazowej. Celem umożliwienia podłączenia wszystkich kotłowni lokalnych do sieci gazowej proponuje się wybudowanie nowych gazociągów średniego ciśnienia w rejonach zasilanych niskim ciśnieniem, do gazociągów zostałyby podłączone wszystkie kotłownie zużywające gaz w ilościach powyżej 30 m<sup>3</sup>/h.

Do miasta docelowo gaz będzie dostarczany istniejącym gazociągiem wysokiego ciśnienia P. nom 1.6 Mpa DN 150. Głównym źródłem będzie istniejąca stacja gazowa I-go stopnia W przypadku wybudowania dodatkowych gazociągów średnioprężnych wewnątrz miasta, oraz podłączenia kotłowni lokalnych wówczas przepustowość stacji będzie niewystarczająca i należy wówczas wymienić stację na nową szafkową o przepustowości Q = 5000 - 6000 m<sup>3</sup>/h. Jednak szacuje się, że istniejąca stacja będzie wystarczała dla pokrycia potrzeb miasta przez najbliższe 10 lat.

##### Gmina Sobótka.

W opracowywanym Studium proponuje się docelowo gazyfikację przewodową (gazem ziemnym wysokometanowym) tych wsi na terenie gminy, które spełniają warunki wynikające z obowiązujących przepisów Prawa Energetycznego, a w szczególności opłacalności ekonomicznej planowanej inwestycji uzależnionej od zawarcia odpowiedniej ilości umów o przyłączenie do sieci gazowej. Decyzja o zasięgu gazyfikacji podjęta zostanie po opracowaniu "Koncepcji gazyfikacji gminy", która powinna zawierać część ekonomiczną, określającą ocenę opłacalności dostawy gazu. Opracowanie winno uwzględniać zużycie gazu na cele bytowo-komunalne oraz grzewcze przez 100% mieszkańców. Decyzję o podjęciu inwestycji podejmie dostawca gazu tzn. w tym przypadku Dolnośląski Okręgowy Zakład Gazownictwa

we Wrocławiu. Podstawę zasilania gminy w gaz może stanowić istniejący gazociąg wysokoprężny (P. nom 6,3 Mpa) DN 150 relacji Żarów - Sobótka.

W zakresie technologii rozprowadzania gazu zakłada się model średniociśnieniowy z indywidualnymi reduktorami u odbiorców, co ma duży wpływ na obniżenie kapitałochłonności inwestycji.

#### 1.5.3.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

Przez północną część terenu gminy prowadzona jest napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220 kV relacji GPZ-Klecina we Wrocławiu GPZ-Świebodzice, która na terenie gminy ma charakter tranzytowy. Wzdłuż tej linii należy przestrzegać ograniczeń w użytkowaniu terenu o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w obu kierunkach). Z uwagi na przewidywaną przebudowę tej linii, na linię o napięciu 400 kV należy, dla odcinków jednotorowych, przewidywać zwiększenie tej szerokości do 90 m (po 45 metrów od osi linii w obu kierunkach).

W celu poprawienia pewności zasilania w energię elektryczną odbiorców z terenu gminy Sobótka i gmin sąsiednich planuje się poprowadzenie nowych napowietrznych linii 110 kV.

Projektuje się wykonać powiązanie istniejącego GPZ Sobótka liniami napowietrzными 110 kV ze stacją elektroenergetyczną Wrocław-Klecina i stacją Bielany (gmina Kobierzyce) oraz drugostronnie z projektowanym GPZ w Mietkowie. Realizacja tego zadania spowoduje powiązanie GPZ Sobótka, po stronie 110 kV, z siecią województwa wrocławskiego i dzięki temu zapewni się dwustronne jego zasilanie: jedno istniejące z kierunku województwa wałbrzyskiego, a drugie projektowane z kierunku Wrocławia. Wzdłuż projektowanych linii napowietrznych 110 kV obowiązywać będzie strefa ochronna II stopnia, całkowita szerokość tej strefy wynosić będzie 40 m (po 20 m w każdą stronę od osi linii).

Na obszarze strefy ochronnej II stopnia nie należy lokalizować budynków mieszkalnych i innych budowli przewidzianych do stałego przebywania ludzi.

Ustala się:

- zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii energetycznych w granicach parków krajobrazowych ,
- zalecenie skablowania istniejących napowietrznych linii przesyłowych energii - w miarę możliwości technicznych i finansowych.

Dla terenów wskazanych pod zabudowę przewiduje się:

- budowę dodatkowych stacji transformatorowych, wraz z liniami zasilającymi stosownie do potrzeb, których lokalizację należy uzależnić od rodzaju i sposobu zabudowy,
- przełożenie lub skablowanie linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia, których obecny przebieg koliduje z istniejącą i planowaną zabudową w/w terenów.

#### **Lokalizacja elektrowni wiatrowych**

W związku z potrzebą stworzenia warunków do rozwoju energetyki wykorzystującej odnawialne źródła energii, jako proekologiczne przedsięwzięcia w środowisku, na terenach wskazanych na rysunku studium, położonych w północnej części gminy, poza granicami parków krajobrazowych dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych (farm wiatrowych). Lokalizacja elektrowni wiatrowych o mocy powyżej 1 MW dopuszczalna jest na terenach otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej, położonych w odległości większej niż 800m od granic obszarów zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi. Ostatecznie o lokalizacji elektrowni wiatrowych przesądzą warunki ochrony przyrody i środowiska, które mogą ograniczyć lub wykluczyć z możliwości ich realizacji niektóre z obszarów lub ich części. W ramach inwestycji dopuszcza się także budowę dróg eksploatacyjnych wraz z niezbędną siecią kablową, związaną z użytkowaniem elektrowni. Układ przestrzenny i kompozycyjny wszystkich elektrowni wiatrowych winien zostać tak zaprojektowany, aby nie tworzył dysharmonii w krajobrazie poprzez przypadkowe zróżnicowanie wysokości lub usytuowanie. Należy wprowadzić nakaz



ujednoczenia koloru i form elektrowni w obszarze całego zespołu przy dopuszczeniu ewentualnego strefowego zróżnicowania wysokości.

#### 1.5.3.6. Zaopatrzenie w energię ciepłą.

Przewiduje się utrzymanie istniejącego indywidualnego systemu zaopatrzenia w ciepło z zaleceniem modernizacji i wymiany urządzeń grzewczych na urządzenia o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń. Szczególnie należy dążyć do likwidacji lokalnych kotłowni poprzez zamianę nośnika energii na paliwo nie powodujące zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego. Proponuje się przechodzenie na ogrzewanie gazowe w miejscowościach na terenach których zostanie zrealizowana gazyfikacja.

Pożądane jest wykorzystanie naturalnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, np. energii słonecznej, źródeł geotermalnych itp.

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń lokalnych systemów zaopatrzenia w ciepło na terenach przeznaczonych pod zabudowę, pod warunkiem nienaruszania innych ustaleń, a szczególnie warunków ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych oraz normatywów środowiskowych w zakresie zanieczyszczenia powietrza.

#### 1.5.3.7. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów.

Prognoza ilości odpadów wytworzonych w gminie Sobótka w latach 2004-2015 wg Planu Gospodarki Odpadami opracowanego w 2004 roku:

Rok 2004 – 4.584,0 Mg, średnio na mieszkańca – 368 kg

Rok 2008 – 5.107,0 Mg, średnio na mieszkańca – 409 kg

Rok 2012 – 5.658,0 Mg, średnio na mieszkańca – 446 kg

Rok 2015 – 6.186,0 Mg, średnio na mieszkańca – 479 kg

W celu ułatwienia mieszkańcom pozbywania się odpadów, których usunięcie w sposób tradycyjny, ze względu na ich charakter, ilość lub wielkość może być utrudnione, przewiduje się uruchomienie punktów dobrowolnego gromadzenia odpadów (PDGO).

W powiatowym planie gospodarki odpadami zaproponowano lokalizację pierwszych PDGO między innymi w Sobótce. Szacuje się, że na terenach wiejskich, jeden PDGO powinien przypadać na ok. 15-25 tys. mieszkańców. Każdy punkt wymaga ok. 2,5 tys. m<sup>2</sup> powierzchni.

Gmina Sobótka podjęła działania organizacyjne, których celem jest integracja części gmin powiatu wrocławskiego oraz innych powiatów w celu realizacji przyszłej wspólnej gospodarki odpadami w oparciu o proponowaną lokalizację Centrum Sortowania, Odzysku i Unieszkodliwiania Odpadów w rejonie wsi Nasławice.

W celu realizacji tej inwestycji sporządzono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, ustalając podstawowe przeznaczenie terenu na składowisko odpadów komunalnych na potrzeby gminy Sobótka i gmin sąsiednich. Przeznaczenie części gruntów wsi na lokalizację CSOiUO będzie korzystne ze względu na znaczną odległość od terenów mieszkaniowych oraz położenie wzdłuż drogi powiatowej.

Dawne wysypisko w Strzegomianach będzie pełnić funkcję sortowni.

#### 1.5.3.8. Telekomunikacja.

Wprowadza się zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych w granicach Ślęzańskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny oraz Parku Krajobrazowego Doliny Bystrzycy.

## 1.6. OBSZARY INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

### 1.6.1. o znaczeniu lokalnym

Na terenie miasta i gminy Sobótka planuje się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- zmiana przebiegu drogi powiatowej nr 1990 we wsiach Strzegomiany i Rogów Sobócki,
- modernizacja drogi powiatowej nr 1990 we wsiach Będkowiec, Strzegomiany i Sulistrowiczki,
- modernizacja dróg i ulic na terenie miasta i gminy stanowiących drogi gminne,
- inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej – rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, w tym przełączenie zasilania wsi Sulistrowice z wodociągu grupowego Sulistrowiczki na zasilanie z wodociągu grupowego Świątniki, modernizację Zakładu Uzdatniania Wody w Świątnikach, rozbudowa oczyszczalni ścieków w Sobótce,
- melioracje szczegółowe na pow. 302 ha Siedlakowice-Krzyształowice,
- inwestycje z zakresu urządzania terenów sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej.

### 1.6.2. o znaczeniu ponadlokalnym

Wg planu województwa dolnośląskiego propozycje inwestycji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, związanych z terenem gminy Sobótka można określić następująco:

W zakresie turystyki i wypoczynku:

- zagospodarowanie terenów pod trasę rowerową Wrocław – Sobótka – Ślęzański Park Krajobrazowy,
- zagospodarowanie lasów dla celów rekreacyjnych, głównie dla potrzeb mieszkańców Wrocławia.

W zakresie gospodarki rolnej:

- Rogów Sobócki - obwałowania na dł. 1,2 km, melioracje szczegółowe 428 km,

W zakresie infrastruktury technicznej:

- budowa linii napowietrznej wysokiego napięcia 400 kV, relacji GPZ Klecina – GPZ Świebodzice, po trasie istniejącej linii napowietrznej wysokiego napięcia 220 kV,
- budowa linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV, relacji GPZ Klecina – GPZ Sobótka i planowany GPZ Mietków,
- budowa telekomunikacyjnych linii światłowodowych wg zadań ZRiT,

W zakresie komunikacji:

- przebudowa drogi międzyregionalnej nr 35; budowa dojazdu Mirosławic, Wojnarowic; budowa utwardzonych poboczy 2 x 2,0 na całej długości odcinka.

## 1.7. KIERUNKI PRZEKSZTAŁCEŃ ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.

Modernizacja rolnictwa winna iść w parze ze przemianami strukturalnymi. Konieczne jest:

- przekształcenie struktury wielkościowej gospodarstw;
- zwiększenie powierzchni gospodarstw (pow. 25 ha) z ukierunkowaniem na produkcję polową lub hodowlaną;
- specjalizowanie gospodarstw małych w pracochłonnych lecz opłacalnych działach produkcji.

Przewiduje się, że nastąpi przyrost gospodarstw małych do 5 ha i dużych (20 – 50 ha) kosztem średnich (50-20ha) i wielkoobszarowych (pow. 50 ha). Wynika to z założenia, że gospodarstwa rodzinne będą oparte o własne zasoby pracy. Gospodarstwa małe powinny prowadzić wysoko wyspecjalizowaną produkcję rolniczą (warzywa, owoce, zioła, rośliny ozdobne, rośliny specjalne dla przemysłu farmaceutycznego). Duże gospodarstwa będą prowadziły specjalistyczną produkcję rolniczą. Dzięki temu będą w stanie sprostać wymogom rynku odnośnie jakości, nowoczesności odmian oraz utrzymania standardów wytwarzanych produktów. W ramach przekształceń własnościowych powinno nastąpić trwałe rozdysponowanie gruntów administrowanych przez A.N.R. głównie powiększając areal gospodarstw rodzinnych.

Ustalenia ogólne:

- Gospodarkę rolną powinno się prowadzić metodami mniej intensywnymi z ograniczeniem stosowania środków chemicznych ochrony roślin i nawożenia mineralnego (rolnictwo integrowane) lub zaniechaniem tych środków (rolnictwo ekologiczne).
- Wszelkie zabiegi agrotechniczne powinny stosować się w taki sposób, aby zminimalizować ich negatywny wpływ na środowisko (odpowiedni kierunek orki na stokach, aby zapobiec erozji, utrzymanie odpowiedniego odczynu gleby, stosowanie odpowiednich form i metod nawożenia).
- Na obszarze Ślęzańskiego Parku Krajobrazowego obowiązuje zakaz lokalizacji nowych ferm hodowlanych.
- Wskazane jest prowadzenie gospodarki wielokierunkowej, gdzie obok działalności typowo rolniczej będą świadczone usługi agroturystyczne, prowadzone pszczelarstwo, produkcja ziół itp. Gospodarka wielokierunkowa łatwiejsza jest w co najmniej średnich gospodarstwach.
- Grunty słabej jakości, a szczególnie te, które znajdują się w pobliżu istniejących kompleksów leśnych, należałoby przeznaczyć pod zalesienia, natomiast zgodnie z ustawą o ochronie gruntów, szczególnie chronić grunty klasy I-III.
- Szczególną pielęgnacją powinny być objęte zadrzewienia śródpolne i przydrożne; wskazane jest również zwiększenie ich ilości, po uprzednim opracowaniu projektów zadrzewień śródpolnych i przydrożnych.
- Zaleca się przeprowadzenie inwentaryzacji drzewostanu celem wytypowania drzew okazałych do objęcia ochroną jako pomniki przyrody oraz ochrony drzew będących miejscem gniazdowania ptaków.
- Należy prowadzić działalność melioracyjną pod kątem wymagań ekologicznych, renaturyzacja potoków, odtwarzanie śródpolnych stawów.

Zadania ochrony lasu sprowadzają się do zachowania i powiększania obszarów zalesionych poprzez:

- uzupełnianie braków powstałych w wyniku szkód wyrządzanych przez wiatry: złomów, wywrotów, śniegołomów itp.,
- zalesianie gruntów rolnych niskich klas przyległych do terenów leśnych lub położonych w pobliżu,
- prowadzenie przebudowy drzewostanów przez wprowadzenie w nowych odnowieniach gatunków drzew zgodnych ze składem docelowym dla poszczególnych typów siedliskowych lasu.

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

Na planszy studium zaznaczono granice zagrożenia powodziowego w dolinie rzeki Czarnej Wody oraz granice obszarów wymagających ochrony przed powodzią. Na Sulistrowickim Potoku istnieje zbiornik retencyjno – rekreacyjny o pow. 6 ha. Zbiornikami wód są także w tym rejonie stawy po wyrobiskach kruszyw.

Podmokłości występują w dolinach rzek i potoków .

Należy zwrócić uwagę na stan obwałowań wymienionych cieków w tym także na szkodliwość nasadzeń drzew na koronie wału oraz u jego podstawy. Na skutek rozrastania się systemu korzeniowego drzew następuje rozluźnienie gruntu, efektem jest przerwanie wału po przewrócenie się drzewa. Z tego powodu postuluje się wycinkę drzew rosnących na wale i u jego podstawy.

Pozostałe działania to:

- zwiększanie retencji zalewanych terenów poprzez dolesienia;
- zmiana rolniczego sposobu użytkowania terenów zalewowych;
- rozbudowa systemu odwodnień powierzchniowych terenów zalewanych;
- zapewnienie rezerwy materiałów ziemnych, magazynowanie sprzętu oraz worków, które mogłyby zostać szybko napełnione i dowiezione w odpowiednie miejsce.

Nie stwierdzono obszarów osuwania się mas ziemnych.

## **1.9. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REWALORYZACJI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI**

Tereny wymagające przekształceń i rehabilitacji to przede wszystkim:

- obiekty zabytkowe lub o walorach kulturowych pozostające w gestii Agencji Nieruchomości Rolnych (pałace, dwory, folwarki), w przeważającej części obiekty po zlikwidowanych PGR wymagające pozyskania nowych właścicieli gwarantujących właściwe utrzymanie obiektów zabytkowych;
- pozostałe nie wykorzystane obiekty gospodarcze po byłych PGR;
- obiekty byłych szkół;
- istniejąca zabudowa zagrodowa sprzed 1945 r.

Działania w tych obszarach powinny polegać na:

- poprawie stanu technicznego obiektów poprzez ich remonty i modernizacje oraz wyposażenie w standardowe urządzenia infrastruktury technicznej;
- dostosowaniu funkcji współczesnej do wartości zabytkowych zespołów i obiektów;
- wyeliminowaniu funkcji uciążliwych i degradujących;
- zachowaniu w miarę możliwości funkcji poszczególnych części zespołów pałacowo – parkowych (pałace – funkcje usługowe lub mieszkaniowe, folwarki – funkcje gospodarcze, parki – funkcje rekreacyjne);
- adaptacji istniejących, niewykorzystanych obiektów gospodarczych na cele przetwórstwa rolnego i urzędzeń obsługi rolnictwa lub prowadzenia innej działalności gospodarczej, usług komercyjnych lub publicznych o ile przepisy szczególne nie będą takich adaptacji wykluczać;
- adaptacji budynków po byłych szkołach (np. w Sobótce – Strzeblowie, Kunowie, Miroslawicach, Rogowie Sobóckim i Wojnarowicach) lub innych obiektach użyteczności publicznej a także przeznaczaniu niezabudowanych części nieruchomości na funkcję mieszkalną, usługową lub zieleni publiczną;
- adaptacji budynków gospodarczych lub ich części w istniejącej zabudowie zagrodowej na usługi nieuciążliwe, obiekty agroturystyki lub zabudowę letniskową.

W obrębie wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej należy wszelkie działania inwestycyjne konsultować z SOZ zgodnie z zasadami określonymi dla poszczególnych stref. Ponieważ większość

istniejącej zabudowy sprzed 1945 r. wymaga przekształceń i rehabilitacji wymagane są działania zmierzające do właściwego zagospodarowania w pierwszej kolejności terenów położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej „A” i „B”.

## **Rozdział 2.** **SZCZEGÓŁOWE KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

### **2.1 USTALENIA DLA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU**

Ustalenia podane poniżej zawierają wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub innych aktów prawa miejscowego w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych kategorii lub grup kategorii użytkowania terenów wyznaczanych w granicach różnych obszarów funkcjonalnych, określonych w rozdziale 1 niniejszego studium.

Ustalenia te mają charakter ogólnych zasad zalecanych do stosowania dla wszystkich terenów o określonej kategorii użytkowania, niezależnie od obszaru funkcjonalnego, w którego granicach zostaną wyznaczone i dotyczą terenów lub poszczególnych nieruchomości położonych w ich granicach, których przeznaczenie zostaje zmienione aktem prawa miejscowego.

#### **2.1.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

- 1) W granicach obszarów zabudowy mieszkaniowej wskaźniki intensywności zabudowy oraz ustalenia wysokości i formy zabudowy powinny odpowiadać parametrom istniejących osiedli lub zespołów zlokalizowanych w bliskim sąsiedztwie;
- 2) W granicach obszarów funkcjonalnych o innej dominującej kategorii przeznaczenia terenu parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny uwzględniać walory krajobrazu kulturowego poszczególnych zespołów urbanistycznych, a formy zabudowy winny nawiązywać do istniejącego zainwestowania lub sposobu kształtowania zabudowy o dominującej kategorii przeznaczenia terenu.

#### **2.1.2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

- 1) Powierzchnie zabudowy budynków mieszkalnych, wolnostojących na poszczególnych działkach nie powinny przekroczyć 20% powierzchni działek a budynków mieszkalno – usługowych 30% powierzchni działek; dopuszcza się odstępstwa od tej zasady na obszarach zurbanizowanych;
- 2) Powierzchnia działek przeznaczonych pod nową zabudowę jednorodziną nie powinna być mniejsza niż 900 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej, z wyjątkiem terenów historycznie ukształtowanej zabudowy, gdzie zabudowa plombowa może być lokalizowana na mniejszych działkach, pod warunkiem podporządkowania jej lokalizacji zasadom kontynuacji układu urbanistycznego;
- 3) Liczba kondygnacji nadziemnych nie powinna przekraczać 3;
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 40% powierzchni działek, z wyjątkiem zabudowy plombowej oraz terenów zabudowy mieszkalno – usługowej, dla których może być mniejsza;
- 5) Dla nowych osiedli lub zespołów mieszkaniowych, nie stanowiących kontynuacji istniejących osiedli, należy ustalać nieprzekraczalną wysokość zabudowy o funkcji mieszkaniowej, mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu na 12 m;
- 6) Dla zabudowy lokalizowanej w granicach istniejących osiedli lub zespołów mieszkaniowych należy stosować zasadę, że wysokość wznoszonych, rozbudowywanych lub przebudowywanych budynków mieszkalnych nie może przekraczać odpowiednio wysokości wyższego z najbliższych położonych budynków w tym samym ciągu ulicy;
- 7) Zaleca się ustalanie form dachów na dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci 30 - 45°, z odstępstwami wynikającymi ze sposobu ukształtowania zabudowy istniejącej w

sąsiedztwie; za dwuspadowy należy uznać także wielopołaciowy dach, odpowiadający poszczególnym częściom rzutu budynku.

### 2.1.3. Tereny zabudowy letniskowej

- 1) powierzchnia działek przeznaczonych pod nową zabudowę nie powinna być mniejsza niż 1800 m<sup>2</sup>, w przypadkach uzasadnionych warunkami terenu lub istniejącym zainwestowaniem plan miejscowy może ustalić inaczej;
- 2) powierzchnie zabudowy budynków letniskowych na poszczególnych działkach nie mogą przekroczyć 10% powierzchni działek;
- 3) budynki letniskowe nie mogą przekraczać dwóch kondygnacji, w tym poddasze.

#### 2.1.3.1 Obszary funkcjonalne zabudowy letniskowo - mieszkaniowej

- 1) powierzchnie zabudowy na poszczególnych działkach nie mogą przekroczyć 10% powierzchni działek;
- 2) wysokość zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji, w tym poddasze,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki.

### 2.1.4. Tereny usług

- 1) Powierzchnie zabudowy budynków usługowych na poszczególnych działkach nie powinny przekroczyć 50% powierzchni działek; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa od tej zasady na warunkach określonych w aktach prawa miejscowego;
- 2) Wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej terenów oraz poszczególnych działek nie powinien być mniejszy niż 0,1;
- 3) W przypadku ustalenia przeznaczenia terenów w aktach prawa miejscowego na zabudowę usługowo – mieszkalną wskaźniki, o których mowa w pkt. 1 i 2 mogą być skorygowane odpowiednio do udziału poszczególnych funkcji;
- 4) W przypadku wprowadzania zabudowy mieszkaniowej jako uzupełniającego przeznaczenia terenu zabudowy usługowej, powierzchnia użytkowa części mieszkalnej budynków usługowych nie powinna przekraczać 50% powierzchni użytkowej tych budynków, a w przypadku lokalizacji odrębnych budynków mieszkalnych w granicach nieruchomości usługowej lub terenów mieszkaniowych w granicach terenów usługowych powierzchnia użytkowa lub powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych nie powinna przekraczać odpowiedniej powierzchni zajmowanej przez budynki usługowe, a powierzchnia terenu mieszkaniowego nie może przekraczać 50% powierzchni całego terenu
- 5) Dla wszystkich terenów usługowych należy ustalić obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych wg wskaźnika co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde kolejne rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny uwzględniać walory krajobrazu kulturowego poszczególnych zespołów urbanistycznych, a formy zabudowy winny nawiązywać do istniejącego zainwestowania lub sposobu kształtowania zabudowy;
- 7) W granicach obszarów funkcjonalnych mieszkaniowych zaleca się wprowadzanie zabudowy o funkcji mieszanej usługowo – mieszkalnej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych.

### 2.1.5. Tereny działalności gospodarczej

- 1) Tereny te wskazane są do lokalizowania inwestycji niemieszkaniowych, np. zakładów produkcyjnych w tym rzemiosła produkcyjnego, urządzeń obsługi rolnictwa, składów, baz, usług a także inwestycji komunalnych, z dopuszczeniem działalności mogącej pogorszyć stan środowiska;
- 2) Powierzchnie działek nie powinny być mniejsze niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) Powierzchnie zabudowy budynków na poszczególnych działkach nie powinny przekraczać 70% powierzchni działek;
- 4) Elewacje budynków w ciągach ulic i dróg publicznych należy kształtować w sposób zapewniający korzystną ich ekspozycję z tych ulic i dróg;
- 5) Należy z zasady wprowadzać pasy zieleni izolacyjnej na terenach własnych inwestorów dla ochrony przyległych terenów, w tym także upraw rolnych przed rozprzestrzenianiem się zanieczyszczeń;
- 6) W granicach stref lub obszarów funkcjonalnych o innej dominującej kategorii przeznaczenia terenu parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny uwzględniać warunki wynikające z krajobrazu poszczególnych zespołów urbanistycznych, a formy zabudowy nie mogą stanowić w obszarze elementów obcych lub dysharmonizujących, nie mogą także stanowić uciążliwości dla otoczenia, np. wynikającej z transportu związanego z prowadzoną działalnością;
- 7) Dla terenów lub ich części z istniejącą zabudową mogą być ustalane wskaźniki i parametry odrębne, nie uwzględniające wytycznych, o których mowa w pkt. 2 – 5, wynikające z warunków miejsca.

### 2.1.6. Tereny zieleni

- 1) Tereny istniejących parków i skwerów należy utrzymać i konserwować;
- 2) Dla parków lub skwerów dopuszcza się obiekty architektury parkowej – budynki o formie pawilonowej lub budowle, służące ogólnodostępnej rekreacji plenerowej, takie jak: restauracje, ogrody zimowe, sceny, muszle koncertowe, altany, których łączna powierzchnia zabudowy nie przekracza 20% powierzchni terenu;
- 3) Dla innych terenów zieleni urządzonej dopuszcza się wprowadzenie usług z zakresu sportu, rekreacji i wypoczynku oraz gastronomii lub kultury o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 10% powierzchni terenu;
- 4) Dla terenów, o których mowa w pkt. 1 - 3 lub ich części dopuszcza się także indywidualne ustalenia dotyczące zasad ich zagospodarowania;
- 5) Tereny leśne oraz zadrzewienia śródpolne należy chronić, na trasach szlaków turystycznych pieszych, rowerowych lub konnych, w miejscach atrakcyjnych należy lokalizować stacje, obejmujące miejsca wypoczynku i obsługi (np. biwak, miejsce palenia ognisk);
- 6) Należy dążyć do wykorzystania cieków i zbiorników wodnych do celów rekreacyjnych, sportowych i dekoracyjnych, włączania rzek, cieków, zbiorników i urządzeń wodnych do układów przestrzennych założeń zieleni;
- 7) Zaleca się prowadzenie ciągów pieszych i tras rowerowych do wejść na cmentarze.

### 2.1.7. Tereny rolne

- 1) Dla istniejącej zabudowy zagrodowej dopuszcza się adaptacje budynków mieszkalnych, gospodarczych oraz inwentarskich na funkcje mieszkalne nie związane z prowadzeniem



- gospodarstw rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz mieszkalno – usługowe lub usługowe;
- 2) W granicach Ślęzańskiego Parku Krajobrazowego wraz z otuliną oraz Parku Krajobrazowego Doliny Bystrzycy, z zastrzeżeniem pkt. 3, nie dopuszcza się lokalizowania nowej zabudowy poza wyznaczonymi strefami zabudowy o określonym przeznaczeniu, z wyjątkiem obiektów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy, pod warunkiem zapewnienia zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków oraz zaopatrzenia w energię elektryczną;
  - 3) Dopuszcza się lokalizacje zabudowy zagrodowej na terenach rolniczych przy spełnieniu następujących wymogów:
    - a) powierzchnia nieruchomości nie może być mniejsza niż 1 ha,
    - b) inwestor we własnym zakresie zapewnia dojazd, zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków,
    - c) obsługę komunikacyjną zagrody należy zapewnić z dróg i ulic lokalnych, dojazdowych lub wewnętrznych, z wyeliminowaniem możliwości bezpośrednich zjazdów z dróg wyższych kategorii,
    - d) zakaz lokalizacji zabudowy na terenach zagrożonych zalewem powodziowym, w granicach terenów górniczych oraz na obszarach zagrożeń osuwania mas ziemnych jeżeli takie wystąpią,
    - e) w granicach parków krajobrazowych o ile nie wykluczą tego plany ochrony lub w przepisach odrębnych;
  - 4) W granicach określonych na rysunku studium dopuszcza się lokalizacje elektrowni wiatrowych (farm wiatrowych) wraz z budową dróg eksploatacyjnych oraz niezbędną siecią kablową, związaną z użytkowaniem elektrowni, o ile przepisy nie będą tego wykluczać.
  - 5) Zaleca się zalesianie gruntów rolnych niższych klas, szczególnie położonych w sąsiedztwie terenów leśnych.

#### **2.1.8. Tereny urządzeń infrastruktury technicznej**

- 1) Tereny infrastruktury technicznej obejmują obiekty i urządzenia:
  - a) zaopatrzenia w wodę – ujęcia, stacje uzdatniania, pompownie, urządzenia ciśnieniowe,
  - b) odprowadzenia ścieków – oczyszczalnie, przepompownie, zbiorniki odcieków,
  - c) zaopatrzenia w energię elektryczną – GPZ, trafostacje,
  - d) zaopatrzenia w gaz – stacje redukcyjno – pomiarowe, zbiorniki,
  - e) zaopatrzenia w ciepło – ciepłownie, kotłownie,
  - f) telekomunikacji – maszty, stacje przesyłowe,
  - g) gromadzenia i usuwania odpadów – składowiska, punkty gromadzenia odpadów, miejsca selektywnej zbiórki odpadów
 służące wielu użytkownikom i wymagające wydzielenia odpowiedniego terenu o określonym przeznaczeniu,
- 2) Tereny pod urządzenia, o których mowa w pkt. 1, mogą być wyznaczane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w granicach wszystkich obszarów funkcjonalnych określonych w studium z zachowaniem ograniczeń wynikających z charakteru miejsca oraz warunków ochrony.

## **2.2. ZASADY USTALEŃ DLA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU**

- 1) Postulowane w studium zasady zabudowy i zagospodarowania terenu w odniesieniu do poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu wyznaczanych w granicach obszarów

- funkcjonalnych mają charakter ogólnych wytycznych. Uściślenie ich następować będzie na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub innych aktów prawa miejscowego.
- 2) Granice wskazanych w rysunku studium obszarów winny być traktowane jako przybliżone i stanowią wytyczną dla sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ich uściślenie zostanie dokonane w tych planach w oparciu o aktualne granice władania, zainwestowania lub naturalne granice terenów.
  - 3) Realizacja zabudowy w obrębie poszczególnych obszarów o określonym przeznaczeniu, na terenach o zróżnicowanej własności gruntów winna postępować sukcesywnie wzdłuż zrealizowanych ciągów komunikacyjnych, po uprzednim wyposażeniu terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną. Nie należy dopuszczać do lokalizowania nowej zabudowy na nieruchomościach położonych w odległości większej niż 50 m od granic nieruchomości zabudowanych lub będących w trakcie realizacji zabudowy.
  - 4) W granicach Ślężańskiego Parku Krajobrazowego oraz Parku Krajobrazowego Doliny Bystrzycy plany miejscowe winny wprowadzać ograniczenia wynikające z planów ochrony parków, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
  - 5) W odległości 100 m od granic zwartej obszar lasu Masywu Ślęzy, Raduni i Wzgórz Oleszeńskich należy w planach miejscowych wprowadzić zakaz lokalizacji zabudowy. Ustalenie to nie dotyczy obszaru zainwestowania miasta Sobótka oraz terenów zainwestowanych, na których lokalizacja zabudowy istniejącej nie spełnia wyżej wym. kryterium (istnieje zabudowa położona w odległości mniejszej od granicy lasu); w tych przypadkach oraz innych, szczególnie uzasadnionych warunkami miejsca, plan miejscowy może ustalić indywidualne warunki odległości zabudowy od granic terenów leśnych.
  - 6) Tereny lub obszary górnicze, dla których w studium wskazano docelowe przeznaczenie po rekultywacji, do czasu zakończenia eksploatacji surowców są przeznaczone na działalność górniczą.
  - 7) Dla terenów położonych przy drodze krajowej nr 35 należy zachować bezwzględny zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej posesji przyległych do pasa drogowego z drogi nr 35. Dostęp do posesji może się odbywać wyłącznie za pośrednictwem ulic lokalnych i dojazdowych w uzgodnieniu z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad.
  - 8) Ze względu na szczególne walory krajobrazu przyrodniczego i kulturowego gminy Sobótka dla terenów wyznaczanych w granicach obszarów funkcjonalnych mieszkaniowych, zabudowy lotniskowej, lub usługowych - krajobrazowych w kompleksach wymagających realizacji dróg i uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną oraz podziału na działki budowlane zaleca się niżej wymienione szczególne zasady kształtowania struktur urbanistycznych:
    - a) odrębne zespoły zabudowy, składające się z 6 - 10 działek o powierzchni ok. 1000 - 2000 m<sup>2</sup>, zlokalizowane przy ulicach dojazdowych lub sięgaczach zakończonych placami do nawrotu, przedzielone terenami zieleni;
    - b) zabudowa rezydencjonalna na działkach o powierzchni ok. 2000 - 5000 m<sup>2</sup> (lub większych) i minimalnej szerokości frontu 40 m, lokalizowana w zespołach 4 - 6 działek, przedzielonych zielenią (zadrzewienia, łąki), lub zlokalizowana w jednolitym rytmie (budynki lokalizowane wzdłuż obowiązującej linii zabudowy), nie bliżej niż 100 m od granicy lasu i wkomponowanych w krajobraz.
  - 9) Nowa zabudowa, jak i zabudowa uzupełniająca powinny rozwijać się zgodnie z tradycyjnym i historycznym sposobem jej kształtowania, harmonijnie komponować się z otaczającym krajobrazem wykorzystując powszechnie spotykane, a szczególnie lokalne modele urbanistyczne.



### Rozdział 3.

## REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

### **3.1. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

W wyniku podjęcia przez Radę Miejską w Sobótce uchwał:

- 1) Nr XLIV/305/06 z dnia 19 maja 2006 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka z wyłączeniem miasta Sobótka,
- 2) Nr XII/109/11 z dnia 30.09.2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sobótki

uzyskano pełne pokrycie obszaru gminy, w granicach administracyjnych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Od przyjęcia wyżej wym. planów Gmina jest wyposażona w prawo miejscowe służące regulacji w zakresie przeznaczenia terenów i warunków ich zagospodarowania dla całego obszaru.

Za strategiczne obszary rozwoju, wymagające priorytetowych działań w zakresie ich zagospodarowania uznaje się obszary funkcjonalne usługowe – krajobrazowe, położone na obszarze miasta Sobótka:

- w obrębie Miasto, w rejonie stadionu i dolnego schroniska,
- w obrębie Górka, w rejonie „Zamku”.

### **3.2. ZASADY USTALANIA GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

- 1) W przypadku sporządzania lub nowelizacji uchwalonych planów miejscowych granice obszarów objętych sporządzeniem planów, w wyniku których nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, powinny obejmować obszar jednej kategorii terenu o określonej w studium dominującej funkcji, ograniczony naturalnymi granicami takimi jak drogi, cieki wodne itp.
- 2) Dopuszczalne jest sporządzanie planów miejscowych dla części obszarów o ustalonych kategoriach funkcjonalnych, stanowiących uzupełnienie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, istniejącego zagospodarowania lub określony etap realizacji, związany z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną.
- 3) Zmiany planów miejscowych polegające na zmianie przeznaczenia terenu lub wybranych parametrów dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu mogą być sporządzane dla dowolnie wybranego obszaru, odpowiednio dla przedmiotu zmian.
- 4) Obszarem sporządzenia planu miejscowego w rozumieniu art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest:
  - teren dla którego obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - jednostka w liniach rozgraniczających jednej kategorii terenu o określonej dominującej funkcji lub te jej części, które nie zostały dotychczas objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
  - odcinek pasa przeznaczonego na inwestycję z zakresu infrastruktury technicznej lub komunikacji, która należy do zadań własnych gminy, stanowiący określone zamierzenie inwestycyjne.

## UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W STUDIUM

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka uchwalonego uchwałą Nr XIX/152/2000 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 31 maja 2000 roku, z późniejszymi zmianami, dotyczy terenu położonego w Strzegomianach i polega na uzupełnieniu studium o pojedyncze ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami).

Celem zmiany studium jest wydzielenie z części obszaru funkcjonalnego mieszkaniowego obszaru funkcjonalnego aktywności gospodarczej dla umożliwienia zmiany przeznaczenia terenu na eksploatację powierzchniową złoża żwiru.

Uwarunkowania oraz kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy określone w studium nie uległy zmianom.

W studium wprowadzony jest podział na obszary funkcjonalne:

w grupie obszarów urbanizacji:

- obszary funkcjonalne mieszkaniowe;
- obszary funkcjonalne zabudowy letniskowej;
- obszary funkcjonalne koncentracji usług;
- obszary funkcjonalne usługowe – krajobrazowe;
- obszary funkcjonalne aktywności gospodarczej;
- obszary funkcjonalne zieleni – kulturowe;
- obszary funkcjonalne infrastruktury technicznej;

w grupie obszarów chronionych

- obszary funkcjonalne przyrodniczo – krajobrazowe;
- obszary funkcjonalne leśne;
- obszary funkcjonalne rolnicze.

W granicach tych obszarów wskazanych na rysunku studium określono wytyczne ustalenia przepisów w zakresie przeznaczenia terenów i zasad ich wyznaczania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dla każdego z obszarów został ustalony katalog dopuszczalnych kategorii przeznaczenia terenów – dominujących i uzupełniających. Zgodność ustaleń sporządzanego planu miejscowego z tymi wytycznymi jest zgodnością planu ze studium. Celem tak przyjętej metody sporządzenia studium była graficzna synteza dających się wydzielić w granicach miasta i gminy obszarów o dominujących funkcjach, sprowadzająca się do określenia kilku rodzajów obszarów funkcjonalnych, z równoczesnym ustaleniem dopuszczalności działań w ich granicach, przekładających się na ustalenia planów miejscowych.

Metoda taka ma tę zaletę, że ustalając warunki brzegowe, w których ramach należy sporządzać plany miejscowe, pozostawia się większy zakres swobody w określaniu m.in. położenia oraz granic terenów o funkcjach dopuszczalnych – dominujących oraz innych niż dominujące, których potrzeby w czasie tworzenia i uchwalania studium nie można było przewidzieć.

Równocześnie studium określa wytyczne ustaleń w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dla poszczególnych kategorii lub grup kategorii użytkowania terenów wyznaczanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub innych miejscowych przepisach, w granicach różnych obszarów funkcjonalnych, określonych w studium, niezależnie od obszaru funkcjonalnego, w którego granicach zostaną wyznaczone.

Ustalenia te mają charakter ogólnych zasad zalecanych do stosowania dla wszystkich terenów o określonej kategorii użytkowania i dotyczą terenów lub poszczególnych nieruchomości położonych w ich granicach, których przeznaczenie zostaje zmienione aktem prawa miejscowego. Przyjęto, że

obiekty istniejące mogą być rozbudowywane, przebudowywane lub remontowane z zachowaniem dotychczasowej funkcji, a w przypadku zmiany funkcji na zasadach określonych w aktach prawa miejscowego.

Również, w związku z potrzebą zapewnienia zaopatrzenia w energię elektryczną ze źródeł odnawialnych istotne stało się wskazanie miejsc potencjalnej dopuszczalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz określenie warunków ich realizacji.

Zgodnie z wyżej określonymi zasadami wprowadzono niezbędne ograniczenia, które zapewnią efektywny rozwój gminy oraz możliwy do uzyskania ład przestrzenny, a jednocześnie pozwolą uniknąć przesadzeń mogących utrudnić działania pożądane.

## UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W STUDIUM - „Zmiana studium”

Studium jest dokumentem planistycznym określającym politykę zagospodarowania przestrzennego gminy. Pełni ono rolę koordynacyjną w programowaniu rozwoju gminy, a także przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wieloletnich planów inwestycyjnych. Studium składa się z dwóch części: uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, gdzie znajduje się charakterystyka stanu istniejącego wraz z oceną dotychczasowego zagospodarowania, oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego zawierających ustalenia, zasady ochrony, kierunki zmian, a także wytyczne dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Niniejsza „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka” dotyczy obszarów położonych w granicach wsi Sulistrowice na terenie gminy Sobótka, zgodnie z uchwałą Nr XXIV/173/08 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 25 lipca 2008 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka. Jest kontynuacją polityki przestrzennej przyjętej w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą nr XXII/205/12 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 28 czerwca 2012 r. Pozostaje w zgodzie z przyjętymi kierunkami zmian, jednocześnie aktualizując je i dostosowując do obecnych potrzeb i wymagań, uzupełniając studium o pojedyncze ustalenia, o których mowa w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 w późn. zm.).

Obszar objęty „Zmianą studium...” znajduje się w granicach Ślezańskiego Parku Krajobrazowego, na terenie którego obowiązują zapisy rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 4 kwietnia 2007 r. w sprawie Ślezańskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 94 poz. 1105 oraz z 2008 r. Nr 303 poz. 3492). Zabudowa letniskowa wyznaczona w „Zmianie studium...” wyznaczona została poza terenem siedliska przyrodniczego o kodzie 6510 - niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie, wymienione w Załączniku I Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej fauny i flory. Teren siedliska zachował swą funkcję rolniczą.

Na obszarze objętym „Zmianą studium...” wprowadzono możliwości rozwoju zabudowy letniskowej ze względu na wyraźnie ukształtowaną w ostatnich latach tendencję wzrostu zainteresowania właścicieli nieruchomości oraz inwestorów do lokalizacji zabudowy. W bliskim sąsiedztwie obszaru objętego „Zmianą studium...” znajduje się liczna zabudowa mieszkaniowa oraz letniskowa, a obszar objęty zmianą nie narusza ładu przestrzennego oraz krajobrazu kulturowego.