

BURMISTRZ MIASTA I GMINY SOBÓTKA

**STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GMINY SOBÓTKA**

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY**

TEKST UJEDNOLICONY

Załącznik Nr 1 do uchwały nr/...../2005
Rady Miejskiej w Sobótce z dnia2005 roku

Sobótka - 2005 r.

Opracowanie wykonane na zlecenie
Burmistrza Miasta i Gminy Sobótka

przez

Wrocławskie Biuro Urbanistyki
50 - 128 Wrocław, ul. Św. Mikołaja 16/17

Zespół autorski zmiany studium:

mgr inż. arch. JERZY ULANICKI - główny projektant

mgr inż. arch. Maria Dziemidok

mgr Marek Woźniak

mgr inż. Zbigniew Dudzik

mgr inż. Aleksandra Kurzyńska-Janiszewska

mgr inż. Kamila Lesiw-Głowacka

mgr inż. Katarzyna Wójcik

mgr inż. Elżbieta Majchrzak - infrastruktura techniczna

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 późniejszą zmianą, w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do części terenów położonych w granicach miasta i gminy Sobótka, zgodnie z uchwałą Nr XIV/131/04 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 30 stycznia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium.

Zmiana studium 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).

W związku z powyższym niniejsza zmiana studium składa się z:

- części tekstowej zawierającej ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy,
- rysunku przedstawiającego w formie graficznej te ustalenia oraz granice obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy,
- uzasadnienia zawierającego objaśnienia przyjętych rozwiązań i syntezy ustaleń ujednoczonego studium.

Część studium określająca uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy nie podlega zmianie.

Ze względu na sporządzenie niniejszej zmiany studium w wersji elektronicznej w zakresie graficznej części opracowania, z uwzględnieniem wymogów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, część graficzną uwarunkowań przedstawia się na odrębnym rysunku, który zastępuje załącznik graficzny do uchwały Nr XIX/152/2000 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 31 maja 2000 r.

SPIS TREŚCI

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY	1
1. KIERUNKI I ZASADY OCHRONY DÓBR KULTURY	5
1.1. Strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej.....	5
1.2. Strefa „B” ochrony konserwatorskiej.....	6
1.3. Strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego.....	7
1.4. Ochrona ekspozycji układów zabytkowych.....	8
1.5. Strefa „W” ochrony archeologicznej.....	8
1.6. Strefa „OW” - obserwacji archeologicznej.....	8
1.7. Zasady ochrony dóbr kultury w obrębie miejscowości gminy Sobótka.....	9
2. KIERUNKI I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ PRZECIWDZIAŁANIE ZAGROŻENIOM ŚRODOWISKOWYM	16
2.1. Wody powierzchniowe i podziemne.....	16
2.2. Gleby chronione.....	18
2.3. Lasy i zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne.....	18
2.4. Ekosystem wodno - łąkowo - leśny.....	19
2.5. Tereny wskazane do objęcia ochroną ze względu na walory przyrodnicze i krajobrazowe.....	19
2.6. Zagrożenie powodziowe.....	21
2.7. Surowce naturalne.....	21
2.8. Wzrostki.....	22
2.9. Lokalne zagrożenia dla środowiska przyrodniczego.....	22
2.10. Wskazania dotyczące kształtowania i ochrony środowiska.....	24
3. KIERUNKI ZMIAN STRUKTURY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ ORAZ PRZEZNACZENIA TERENÓW ,.....	26
3.1. Tereny przeznaczone na lokalizację zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej oraz lotniskowej.....	31
3.2. Tereny zabudowane, wymagające przekształceń lub rehabilitacji.....	32
3.3. Strefy o dominującej funkcji usługowej.....	33
3.4. Tereny zabudowy przemysłowej oraz innej działalności gospodarczej.....	33
3.5. Tereny zieleni publicznej z dopuszczeniem usług z zakresu rekreacji i turystyki.....	34
4. KIERUNKI PRZEKSZTAŁCEŃ ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	35
5. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI	37
5.1. Komunikacja kolejowa.....	37
5.2. Komunikacja drogowa.....	37
6. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	38
6.1. Zaopatrzenie w wodę	38
6.2. Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków	41
6.3. Zaopatrzenie w gaz	44
6.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną.....	44
6.5. Zaopatrzenie w energię cieplną.....	45
6.6. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów.....	45
7. TERENY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	46

1. KIERUNKI I ZASADY OCHRONY DÓBR KULTURY.

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

1.1. 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), Nastawice, 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 wewnątrz 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.

Dąży 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 rewitalizacyjne.

1.2. 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, Przedzrowice, Ręków, Rogów Sobócki, Siedlakowice, Stary Zamek, Strachów, Strzegomiany, Sulistrowice, Sulistrowiczki, Świątniki, Wojnarowice, Żeruszycze.

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 pozostawienie 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 rewitalizacyjnym, 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.

1.3. Strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

Strefa K ochrony krajobrazu kulturowego obejmuje tereny harmonijnego współistnienia 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, Krysztalowice, Księginice Małe, Kunów, Michałowice, Mirosławice, Nastawice, 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 Ślęzańskiego Parku Krajobrazowego projektów domów letniskowych i domów mieszkalnych.

1.4. Ochrona ekspozycji układów zabytkowych

Ochroną ekspozycji układu zabytkowego obejmuje się obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych o szczególnych wartościach krajobrazowych. Działania konserwatorskie na tym obszarze polegają na ustaleniu nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy zharmonizowanej z zespołem zabytkowym bądź ograniczeniu lub wykluczeniu zabudowy lub innych elementów wysokościowych lub dysharmonizujących. Na obszarach 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 .

1.5. 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 reliktyw zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie i zabezpieczenia przed zniszczeniem.

1.6. Strefa „OW” - obserwacji archeologicznej

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

Strefę „OW” wyznaczono dla następujących miejscowości: Będkowice (strefa dla miejscowości i zespołu osadniczego), Garncarsko, Księginiece Małe, Kunów, Krzyształowice, Michałowice, Mirosławice, Nastawice, 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.

1.7. 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” ścisłej 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 placem 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:

Bezwzględna 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” szczególnej 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 Mirosławiczek na zachód, z zachowaną nawierzchnią kamienną.

NASŁAWICE

Wyznaczono strefę „A” ochrony konserwatorskiej. Obejmuje ona zespół obu kościołów, dworu, folwarku i ogrodu klasztornego, 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” szczególnej 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 dopuszczają 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” szczególnej 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 stodół 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” szczególnej 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” szczególnej 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

Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej:

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, Brzoskwiniowej, 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 ścisłej 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 - Ślęza

Wyznacza się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” oraz strefę „E” 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 zewnętrzną granicę 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 Księżenic 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” szczególnej 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.

1.8. Strefy ochrony zabytkowych układów zieleni - parki, cmentarze, aleje.

Jako zieleni 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 (ciągi) ekologiczne.

2. KIERUNKI I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ PRZECIWDZIAŁANIE ZAGROŻENIOM ŚRODOWISKOWYM.

Działania w zakresie ochrony i kształtowania środowiska na tym obszarze 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.

2.1. Wody powierzchniowe i podziemne.

Głównym 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 niedopuszczaniu 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 ciek w Ślęzańskim 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, ciek 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 sanitarne, 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. Zasięgi stref ochrony

pośredniej obejmują obszar zasilania ujęć wody w okolicach Sulistrowiczek. Na terenach stref 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 Nastawice oraz SKSM Kopalni Magnezytu Pagórki Zachodnie.

2.2. Gleby chronione.

Ochrona gruntów rolnych polega przede wszystkim na ograniczeniu przeznaczania gruntów wysokich klas bonitacyjnych na cele nierolnicze. Znaczny obszar gminy pokrywają gleby chronione od kl. I do IV. 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 terenochłonnym urządzeń produkcji rolnej (fermy hodowlane o charakterze przemysłowym). Należy wprowadzić zakaz przeznaczania terenów na cele nierolnicze i nieleśne poza terenami wyznaczonymi w studium jako tereny potencjalnego zainwestowania, z zastrzeżeniem odstępstw, o jakich mowa w dziale 3.

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.

2.3. 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 przestankami:

- 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).

2.4. 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;
- Wzbogacenia i uzupełnienia istniejących nasadzeń zgodnie z następującymi zasadami:
 - unikanie zwartych nasadzeń utrudniających przewietrzanie dolin rzecznych;
 - obsadzanie głównie południowych brzegów (ochrona przed nadmiernym parowaniem i zarastaniem roślinnością wodną);
- zakazu lokalizacji inwestycji kubaturowych;
- zakazu zabudowy poprzecznej dna dolin rzecznych.

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

2.5. Tereny wskazane do objęcia ochroną ze względu na walory przyrodnicze i krajobrazowe.

Na terenach rezerwatów lub na terenach planowanych do objęcia tą formą ochrony, szczególnie w granicach Ślęzańskiego Parku Krajobrazowego można stosować ochronę bierną i ochronę czynną.

Ochrona bierna - całkowita poprzez powołanie rezerwatów ścisłych; od chwili powołania rezerwatu nie ingeruje się bezpośrednio w skład i strukturę zbiorowisk, lecz jedynie prowadzi obserwacje zachodzących procesów. Brak ingerencji ze strony

człowieka daje szansę obserwacji naturalnych procesów i realizacji między komponentami, zapewnia duże bogactwo grzybów i ptaków dziuplaków.

Ochrona czynna - w rezerwach częściowych obejmuje:

- zachowanie dotychczasowych metod gospodarowania - przebudowę składu i struktury drzewostanu dla odtworzenia naturalnych środowisk leśnych np. przebudowa sztucznych drzewostanów iglastych na dostosowane do warunków siedliska wielogatunkowych zbiorowisk itp.

Na terenie Ślęzańskiego Parku Krajobrazowego występują obydwie formy ochrony. W ramach gospodarstwa leśnego utworzono trzy rezerwy przyrody i jeden zespół przyrodniczo - krajobrazowy.

Są to:

- rezerwat „Góra - Ślęza,
- rezerwat „Łąka Sulistrowicka”,
- zespół przyrodniczo - krajobrazowy „Skalna”.

Zalecenia dotyczące ochrony i utrzymania rezerwatu „Góra - Ślęza”.

W celu utrzymania rezerwatu należy:

- w miarę możliwości kontrolować ruch turystyczny; szczególnie zwracać uwagę na penetrację terenu przez turystów poza szlakami,
- 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.

Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo z zespołami domków letniskowych oraz wzmagający się ruch turystyczny proponuje się całkowite lub częściowe ogrodzenie rezerwatu.

W celu zachowania cennych fragmentów rodzimej przyrody proponuje się do objęcia prawną ochroną szereg ciekawych zespołów przyrodniczych i cennych obiektów przyrody ożywionej.

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

Lp.	Obiekty proponowane do objęcia ochroną	Oddz. Leśne Działki ewid. nr	Orient. pow. w ha	Ważniejsze elementy proponowane do objęcia ochroną
1.	Powiększenie rezerwatu przyrody	7,19 a	17,60	- naturalny las mieszany górski w

	„Góra - Ślęza”			wieku powyżej 80 lat - malowniczy zespół skałek i ostańców skalnych tzw. ”Olbrzymek”
2.	Wieżyca	Oddz. 44 cz. Oddz.75,76	20,00	Cenny drzewostan bukowy z bogatym runem leśnym
3.	Rejon Przemiłowa	Odzz. 170p	2,0	Stanowiska rzadkich gatunków paproci serpentynitowych
4.	Pótn.- Zach. Stok Ślęży (wzdłuż ciek wodnego)	Oddz.133,142, 143145	67,68	Krasnorosty słodkowodne
5.	Rejon Wieżycy i Sobótki - Górki - tzn. Ogród Ekologiczny (cześć)	Dz.124/2, cz.dz.,124/1, dz.125/2	7,00	Tzw. Otwarta Księga przyrody: - rejon kamieniołomu, - cenne zespoły leśne

Zagadnienia ochrony krajobrazu związane ze Ślęzańskim 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 Oleszeńskich.

2.6. Zagrożenie powodziowe.

Na planszy studium zaznaczono zasięg powodzi z lipca 1997 r. w dolinie rzeki Czarnej Wody, która zalała swoją dolinę na szerokość od 200 m do 1 km. Na Sulistrowickim Potoku istnieje zbiornik retencyjno - rekreacyjny o pow. 6 ha. Zbiornikami wód są także w tym rejonie stawy po wyrobiskach kruszywo.

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 napelnione i dowiezione w odpowiednie miejsce.

2.7. Surowce naturalne.

W kopalni „Pagórki Wschodnie” wybierany jest skał, 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 Nastawice

prowadzone jest wydobycie 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 złoża 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 złoża 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 kopalni 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.

2.8. Wyrobiska.

- W kopalni „Pagórki Wschodnie” wybierany jest skaień, który następnie jest odstawiany do zakładu przeróbki skalenia 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 Strzelbów A i Strzelbów 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 Nastawicach 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 Śląskiego Parku Krajobrazowego oraz wyrobiska zlokalizowane na użytkach rolnych. Przewiduje się dla nich wodno - leśny lub rolny kierunek rehabilitacji, zależnie od położenia na obszarze gminy.

2.9. 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 zwalowania nadkładu oraz doływ wody do wyrobiska..

Nie jest możliwe określenie czasu, w którym można byłoby rozpocząć docelowo rekultywację i zagospodarowania terenu pogórniczego ze względu na brak możliwości wewnętrznego zwalowania nadkładu, aż do rozpoczęcia prowadzenia eksploatacji złoża na najniższym poziomie. W przyszłości przewidywano leśny kierunek rekultywacji. Przewidziano zabiegi rekultywacyjne takie jak:

- utworzenie gleby na terenach przekształconych,
- odbudowę biologiczną terenów,
- utworzenie pasa ochronnego okalającego wyrobisko i podnóża zwalowisk,
- nasadzenie i pielęgnacja drzew.

Dla kopalni Naślawice 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 przeciwoerozyjna,
- ociosy wyrobiska (ok.6 ha) ukształtowanie w sposób zapewniający stateczność kąta 60-70 °,
- spąg wyrobiska poz.150 m n.p.m. (ok.8 ha) - jako zalesienie.

Źródłem zanieczyszczenia powietrza jest połowy 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 odprowadzanym 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 zawieszonego 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 doływem 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 odpowiednio 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 kociołnice 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).

2.10. 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 zwodociągowane; 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 zaitowanie; zlikwidować odcieki z przyz 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.

3. KIERUNKI ZMIAN STRUKTURY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ ORAZ PRZEZNACZENIA TERENÓW, KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODROWANIA 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 cieku Młynówki, do wsi Rogów Sobócki, dalej na wschód omija po stronie południowej wieś Żerzuszyce i w miejscu zbiegu Czarnej Wody i Potoku Sulistrowickiego skręca na południe do wsi Nastawice, 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. 8770 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 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, Naslawice, Przewdrowice oraz Księginice Małe z Przemiłowem. 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, Żerzuszyce. Projektowana liczba ludności - około 1550 osób.
- D- północna - o funkcji rolniczej z ośrodkiem lokalnym w Mirosławicach. Obejmuje wsie o funkcji rolniczej: Okulice, Wojnarowice, Siedlakowice i Krzyształowice. Projektowana liczba ludności - 1350 osób.
- E- wschodnia - o funkcji rolniczej z ośrodkiem lokalnym w Rękowie obejmująca wsie: Olbrachtowice i Stary Zamek.

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, mając w swych granicach najcenniejszą część - Masyw Ślęży. 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 wskazaniem planu ochrony Ślężańskiego Parku

Krajobrazowego oraz zakładając konieczność wyprzedzającej realizacji układu komunikacyjnego, w tym szczególnie modernizacji drogi krajowej nr 35, jako warunku lokalizacji inwestycji.

Granice wskazanych w rysunku studium obszarów o określonej dominującej funkcji (stref rozwoju, obszarów funkcjonalnych) winny być traktowane jako orientacyjne 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. Oznacza to, że plany miejscowe, których granice obejmują obszary większe, niż określone w studium o wielkość nie przekraczającą 20% powierzchni strefy określonej w studium lub obszary mniejsze, położone w granicach strefy, jeśli stanowią zamierzony etap zagospodarowania strefy, są zgodne ze studium.

Postulowane w studium zasady zabudowy i zagospodarowania terenu w odniesieniu do poszczególnych stref rozwoju, w tym zabudowy istniejącej, mają charakter ogólnych wytycznych. Uściślenie ich następować będzie na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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 zwartej obszar 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.
- 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.

Sporządzane plany zagospodarowania przestrzennego winny uwzględniać następujące zasady:

▪ ***W granicach Ślęzańskiego Parku Krajobrazowego plany miejscowe winny wprowadzać ograniczenia wynikające z planu ochrony parku, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.***

▪ Określone funkcje obszarów wskazują dominujący sposób użytkowania terenów. Oznacza to możliwość wprowadzania funkcji uzupełniających, nie kolidujących z funkcją podstawową, nie zmieniających generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

▪ 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.

▪ ***Tereny lub obszary górnicze, dla których w studium wskazano docelowe przeznaczenie po rekultywacji, do czasu zakończenia eksploatacji surowców są przeznaczone na działalność górniczą.***

▪ 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.

Ze względu na szczególne walory krajobrazu przyrodniczego i kulturowego gminy Sobótka dla nowych obszarów o dominującej funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, letniskowej, turystyczno - rekreacyjnej lub usługowej w kompleksach wymagających realizacji dróg osiedlowych i uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną oraz podziału na działki budowlane zaleca się niżej wymienione szczególne zasady kształtowania struktur urbanistycznych:

- odrębne zespoły zabudowy, składające się z 6 - 10 działek o powierzchni ok. 1000 - 2000 m², zlokalizowane przy ulicach dojazdowych lub sięgaczach zakończonych placami do nawrotu, przedzielone terenami zieleni;
- zabudowa rezydencjonalna na działkach o powierzchni ok. 2000 - 5000 m² (lub większych) i minimalnej szerokości frontu 30 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.

W granicach Ślęzańskiego Parku Krajobrazowego nie dopuszcza się zabudowy, w tym zabudowy związanej z produkcją rolniczą 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.

Poza obszarem Ślęzańskiego Parku Krajobrazowego dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej na terenach rolniczych przy spełnieniu następujących wymogów:

- **powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1 ha,**
- **inwestor we własnym zakresie zapewnia dojazd, zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków,**
- **obsługę komunikacyjną zagrody należy zapewnić z dróg i ulic lokalnych, dojazdowych lub wewnętrznych, z wyeliminowaniem możliwości bezpośrednich zjazdów z dróg wyższych kategorii,**
- **zakaz lokalizacji zabudowy na terenach zagrożonych zalewem powodziowym, w granicach terenów górniczych oraz na obszarach zagrożeń osuwania mas ziemnych jeżeli takie wystąpią.**

Zasady kształtowania układu zabudowy:

Zarówno 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.

Zasady kształtowania zabudowy podlegają w pierwszym rzędzie wytycznym konserwatorskim dla poszczególnych stref ochrony, w tym zwłaszcza następującym ustaleniom:

- Zachowania historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowania dróg ulic, placów, linii zabudowy, kompozycji wnętrza urbanistycznych i kompozycji zieleni (strefa A),
- Dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów oraz nawiązaniem formami współczesnymi do lokalnej tradycji historycznej (strefa A); w strefie B - przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej. Działalność należy prowadzić uwzględniając istniejące związki przestrzenne i urbanistyczne,
- Ochrony form i sposobów użytkowania terenów takich jak: rozłogi pól, dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, alej, szpalerów, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych, z zaleceniem utrzymania wykształconego sposobu parcelacji gruntów i formy użytkowania (strefa K),
- Ochrony krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznym założeniem (strefa K),
- Ochrony ekspozycji układów zabytkowych - ciągi, osie widokowe - poprzez odpowiednie ukształtowanie nowej zabudowy, kadrowanie widoków poprzez zabudowę, ukształtowanie linii, płaszczyzn ciągów zielonych, alei lub szpalerów prowadzących wzrok w kierunku eksponowanego obiektu, dostosowanie gabarytów zabudowy, odpowiednie ukształtowanie wnętrza urbanistycznych i krajobrazowych.

3.1. Tereny przeznaczone na lokalizację zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej oraz letniskowej.

Tereny przeznaczone na lokalizację zabudowy mieszkaniowej obejmujące zabudowę zagrodową, jednorodziną i wielorodziną, z dopuszczeniem nieuciążliwych usług winny być kształtowane z zachowaniem poniższych parametrów i wskaźników:

Dla terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej ustala się następujące zasady w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

Dla zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności oraz mieszkaniowo - usługowej:

- *w granicach stref dopuszcza się wprowadzenie jako podstawowego przeznaczenia terenu nieuciążliwych usług z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności i przedsiębiorstw, kultury, opieki zdrowotnej, wypoczynku, turystyki;*
- *powierzchnie zabudowy budynków mieszkalnych na poszczególnych działkach nie powinny przekroczyć 10% powierzchni działek a budynków mieszkalno - usługowych 20 % powierzchni działek;*
- *powierzchnia działek przeznaczonych pod nową zabudowę nie powinna być mniejsza niż 900 m², z wyjątkiem terenów historycznie ukształtowanej zabudowy wiejskiej, gdzie zabudowa plombowa może być lokalizowana na mniejszych działkach, pod warunkiem podporządkowania jej lokalizacji zasadom kontynuacji układu urbanistycznego.*

Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym z usługami, zasady w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinny uwzględniać walory krajobrazu kulturowego poszczególnych jednostek osadniczych, a formy zabudowy winny nawiązywać do istniejącego zainwestowania, szczególnie obiektów zabytkowych i obiektów o walorach kulturowych.

Dla zabudowy zagrodowej, zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej oraz zabudowy zagrodowej z towarzyszeniem usług ustala się następujące zasady:

- *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;*
- *w przypadku terenów zabudowy zagrodowej z towarzyszeniem usług dopuszcza się wprowadzenie jako podstawowego przeznaczenia terenu nieuciążliwych usług z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności i przedsiębiorstw, kultury, opieki zdrowotnej, wypoczynku, turystyki;*
- *powierzchnie zabudowy budynków na poszczególnych działkach nie powinny przekroczyć 50% powierzchni działek.*

Wskazane tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej znacznie przekraczają potrzeby budowlane wynikające z założonej prognozy demograficznej dla gminy. W granicach wskazanych terenów możliwa jest lokalizacja

zabudowy na zasadach ustalenia struktur urbanistycznych lub (gdy dla terenu nie została ustalona struktura osiedla) lokalizacja zabudowy o dowolnych układach urbanistycznych, które zostaną określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, albo zabudowy rozproszonej na pojedynczych działkach lub w zespołach po 2 - 4 lokalizowanych wzdłuż dróg dojazdowych, także jako zabudowa uzupełniająca bądź realizowana w wyniku wtórnych podziałów działek zabudowanych od strony dróg polnych.

Dla terenów o dominującej funkcji zabudowy letniskowej ustala się następujące zasady w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ***powierzchnia działek przeznaczonych pod nową zabudowę nie może być mniejsza niż 1800 m², w przypadkach uzasadnionych warunkami terenu lub istniejącym zainwestowaniem plan miejscowy może ustalić inaczej;***
- ***powierzchnie zabudowy budynków letniskowych na poszczególnych działkach nie mogą przekroczyć 10% powierzchni działek;***
- ***budynki letniskowe nie mogą przekraczać dwóch kondygnacji, w tym poddasze.***

3.2. Tereny zabudowane, wymagające przekształceń lub rehabilitacji.

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 urządzeń 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, Mirostawicach, 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”.

3.3. Strefy o dominującej funkcji usługowej

Wskazane są do lokalizacji usług komercyjnych z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła lub rozrywki i publicznych z zakresu oświaty, ochrony zdrowia, kultury, administracji itp.

Strefy te wskazano głównie na terenie miasta Sobótka, jako ośrodka obsługi mieszkańców gminy, obsługi rolnictwa a także głównym ośrodkiem obsługi ruchu turystycznego, związanego z masywem Ślęży i potencjalnym rejonie lokalizacji ponadlokalnych usług publicznych. Tereny koncentracji usług publicznych wskazano w północno - zachodniej części miasta, w pobliżu wsi Garncarsko, jako fragment pasma zlokalizowanego wzdłuż ulicy Chopina i linii kolejowej. Wschodnia część tego pasma winna być przeznaczona na lokalizacje usług o charakterze komercyjnym.

Dla terenów zabudowy usługowej ustala się następujące zasady w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- *w granicach terenów dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej jako uzupełniającego przeznaczenia terenu;*
- *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;*
- *powierzchnie zabudowy budynków usługowych na poszczególnych działkach nie powinny przekroczyć 50% powierzchni działek.*

3.4. Tereny zabudowy przemysłowej oraz innej działalności gospodarczej

Tereny te wskazane są do lokalizowania inwestycji niemieszkalnych, np. zakładów produkcyjnych w tym rzemiosła produkcyjnego, urządzeń obsługi rolnictwa, składów, usług a także inwestycji komunalnych, jak np. zakład utylizacji odpadów, z dopuszczeniem działalności mogącej pogorszyć stan środowiska. Wyznaczono je:

- poza obszarem ŚPK,
- w kompleksach umożliwiających zorganizowane uzbrojenie w infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną,

- z dala od zabudowy mieszkaniowej wsi,
- na gruntach o znacznym udziale gleb gorszych niż III kl.

W rejonie wsi Naślawice - Ręków wyznaczono rozległą strefę (ok. 230 ha) przeznaczoną dla lokalizacji inwestycji publicznych związanych z utylizacją odpadów o charakterze ponadlokalnym (o zasięgu obsługi kilku gmin). Obejmuje ona swoim zasięgiem strefę ograniczonego użytkowania, która winna zostać we władaniu gminy jako obszar ochrony terenów przyległych przed niekorzystnym oddziaływaniem lokalizowanych w jej obrębie urządzeń.

W studium wskazano tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej:

- w obrębie wsi Wojnarowice, przy drodze krajowej nr 35 o funkcjach związanych z działalnością gospodarczą o preferowanym przeważającym udziale zaawansowanych technologii (za potencjalną rezerwę rozwoju terenu, możliwą do zagospodarowania po modernizacji drogi krajowej nr 35 można uważać obszar położony na południe od drogi nr 35, na styku obrębów wsi Mirostawice, Wojnarowice i Rogów Sobócki),
- w północnej części wsi Rogów Sobócki,
- w północnej części wsi Olbrachtowice.

Powyższe tereny mogą stanowić ofertę Gminy dla potencjalnych inwestorów po sporządzeniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w ramach których dokonuje się przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Dla terenów zorganizowanej działalności gospodarczej winny obowiązywać następujące zasady:

- w przypadku lokalizacji inwestycji, których budowa oraz funkcjonowanie może pogorszyć stan środowiska należy sporządzić ocenę oddziaływania inwestycji na środowisko;
- zasięg oddziaływania obiektów uciążliwych nie powinien wykraczać poza teren zakładu;
- należy wprowadzać pasy zieleni izolacyjnej na terenach własnych inwestorów dla ochrony przyległych terenów upraw rolnych przed rozprzestrzenianiem się zanieczyszczeń.

Dla terenów działalności gospodarczej, w tym zabudowy przemysłowej, oraz przemysłowo - usługowej ustala się następujące zasady w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ***powierzchnia działek nie powinna być mniejsza niż 1000 m²;***
- ***powierzchnie zabudowy budynków na poszczególnych działkach nie powinny przekraczać 70% powierzchni działek;***
- ***wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie powinna przekraczać 15 m;***
- ***elewacje budynków w ciągach ulic i dróg publicznych należy kształtować w sposób zapewniający korzystną ich ekspozycję z tych ulic i dróg.***

3.5. Tereny zieleni publicznej z dopuszczeniem usług z zakresu rekreacji i turystyki

Tereny o dominującej funkcji rekreacyjnej wskazano głównie na obszarze Ślęzańskiego Parku Krajobrazowego, w południowej części gminy zaś zieleni publicznej głównie na obszarze miasta Sobótki.

Dla terenów tych winny obowiązywać następujące zasady:

- tereny należy kształtować jako otwarte, z ograniczeniem wprowadzania zabudowy (powierzchnie zabudowy wskazanych terenów nie powinny przekraczać 10% powierzchni terenu, a dla kompleksów przekraczających 20 ha - 5%); tereny zieleni publicznej winny być wykluczone z możliwości lokalizacji zabudowy trwałej,
- dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych związanych z obsługą ruchu turystycznego, sportem i rekreacją (mieszkalnictwo zbiorowe, gastronomia, zaplecze socjalne urządzeń sportowych),
- tereny winny być wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną (wodociąg, kanalizacja sanitarna) oraz zaplecze komunikacyjne (utwardzone dojazdy, parkingi),
- na trasach szlaków turystycznych pieszych, rowerowych lub konnych, w miejscach atrakcyjnych należy lokalizować stacje, obejmujące miejsca wypoczynku i obsługi (np. biwak, miejsce palenia ognisk).

Należy dążyć do zaangażowania kapitału zagranicznego w rozwój bazy gastronomiczno - noclegowej na terenie gminy. Zapewni to uzyskanie odpowiednio wysokiego standardu usług.

4. KIERUNKI PRZEKSZTAŁCENŃ ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.

Polskie rolnictwo w porównaniu z rolnictwem pozostałych krajów Unii Europejskiej charakteryzuje się:

- rozdrobnioną strukturą agrarną;
- nadmiernym zatrudnieniem (ukryte bezrobocie);
- niską towarowością;
- niską wydajnością pracy i efektywnością produkcji.

Modernizacja rolnictwa musi 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.

Wdrożenie specjalizacji i nowoczesnych technologii wymaga stosowania specjalistycznego sprzętu. Ze względu na wysoką cenę maszyn rolniczych powinny powstać:

- spółki rolnicze i grupy producenckie wspólnie użytkujące maszyny;
- przedsiębiorstwa świadczące usługi z zakresu mechanizacji prac polowych.

Zmiany strukturalne, postęp techniczny i technologiczny spowodują zmniejszenie zapotrzebowania na pracę. Nastąpi znaczny spadek zatrudnionych w rolnictwie. Konieczne jest tworzenie nowych miejsc pracy poza gospodarstwem rolnym:

- w usługach (głównie związanych z obsługą rolnictwa, ruchu turystycznego, rekreacji i rozrywki);

- w przemyśle (głównie lokalizowanym w strefach zorganizowanej działalności inwestycyjnej).

Podstawową formą organizacyjną gospodarowania w rolnictwie powinno stać się rozwojowe gospodarstwo rodzinne spełniające następujące wymogi:

- zapewnić zatrudnienie właścicielowi i rodzinie;
- zapewnić odpowiedni dochód.

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.

Gospodarstwa rodzinne mogą łączyć się w grupy producenckie. Grupy te (ok. 10 rolników) będą mogły uzyskiwać kredyty inwestycyjne i kredyty obrotowe oraz korzystać ze środków pomocowych UE. Tworzenie grup producenckich ma na celu:

- wspólne użytkowanie maszyn;
- wyeliminowanie pośredników pomiędzy producentami żywności a przemysłem rolno-spożywczym;
- możliwość negocjacji ceny i możliwość kontraktacji;
- obniżenie kosztów produkcji.

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 powinno 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.
- Obowiązuje zakaz wypalania ściernisk oraz traw na miedzach, skarpach rowów itp.

- 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 z punktu widzenia ciągłości trwania drzewostanu wyznaczone przez leśników obejmują głównie poprawę stanu sanitarnego lasu poprzez:

- likwidację na bieżąco szkód wyrządzanych przez wiatry: złomów, wywrotów, śniegotomów itp.,
- wykładanie odpowiedniej ilości pułapek,
- prowadzenie obserwacji drzewostanów pod względem występowania szkód pierwotnych oraz wtórnych, likwidację w odpowiednim czasie miejsc lęgowych szkodników,
- przestrzeganie terminowego wywozu drewna z lasu,
- wykonywanie cięć pielęgnacyjnych,
- prowadzenie przebudowy drzewostanów przez wprowadzenie w nowych odnowieniach gatunków drzew zgodnych ze składem docelowym dla poszczególnych typów siedliskowych lasu i zagrożenia przemysłowego,
- doprowadzenie w ramach nadzoru nad gospodarką łowiecką stanu zwierzyny do właściwej pojemności oraz właściwego zagospodarowania łowiska,

5. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

5.1. Komunikacja kolejowa

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 obiektów budowlanych powinna spełniać warunek odległości minimum 20 m od terenów kolejowych.

5.2. Komunikacja drogowa

- Trasa planowanej drogi szybkiego ruchu S-8 Warszawa - Wrocław - Lubawka - Praga, przebiega przez północną część gminy z węzłami w rejonie Olbrachtowic i Tworzyjanowa - realizacja tej trasy w dającej się określić perspektywie jest wątpliwa;
- Od węzła autostradowego w rejonie Olbrachtowic odchodzi trasa planowanej drogi ekspresowej E-8 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 Sobócki (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 Ślęży.
- 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 Przemiłowie, rozbudowa parkingu leśnego na przelęczy Tąpadła, budowa parkingów leśnych wzdłuż drogi powiatowej nr 1990 na odcinku Sulistrowiczki - Przelęcz Tąpadła,
- Ograniczenie ruchu samochodów ciężarowych na obwodnicy wokół Ślęży, 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.

6. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

6.1. 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.

Tab.6.1.1. 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 _{śrd} [m ³ /d]	Q _{maxd} [m ³ /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 + Przemętów	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.	Mirostawice	450	54,0	70,2
9.	Nastawice	230	27,6	35,9
10.	Okulice	180	21,6	28,1
11.	Olbrachtowice	220	26,4	33,9
12.	Przezdrowice	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
	Razem dla gminy	13000	1785,0	2320,5

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

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

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

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

Tab.6.1.2. Prognozowane zapotrzebowanie na wodę z terenów aktywności gospodarczej

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

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 przelać 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 Przemysłowa, 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 m³/h przy depresji maksymalnej $s = 29,0\text{m}$, w ilości:

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

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

są wystarczające dla pokrycia potrzeb bilansowych planowanego zużycia wody w ilości ok. 1700,0 m³/d.

Od szeregu lat średnia dobowa produkcja wody wynosi około 1355,0 m³/d, tj. około 56,5 m³/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 m³/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.

6.2. 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 bytowo - 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 bytowo - 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

Tab.6.2.1. Bilans ścieków bytowo-komunalnych powstających na obszarze gminy Sobótka

Lp.	Nazwa	Liczba mieszkańców	Ilość ścieków bytowo-komunalnych

	miejsowości	na perspektywę 2020 r	Q _{śrd} [m ³ /d]	Q _{maxd} [m ³ /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 + Przemistów	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.	Mirostawice	450	45,0	58,5
9.	Nastawice	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.	Żeruszycze	50	5,0	6,5
	Razem dla gminy	13000	1525,0	1982,5

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.

Tab.6.2.2. Prognozowana ilość ścieków z terenów aktywności gospodarczej

Lp.	Miejscowość	Powierzchnia terenów [ha]	Ilość ścieków dla terenów aktywności gospodarczej		
			Q _{śrd} [m ³ /d]	Q _{maxd} [m ³ /d]	Q _{maxh} [m ³ /h]
1.	Nastawice	230	3456,0	3974,4	248,4
2.	Wojnarowice- Mirostawice	130	1953,4	2246,4	140,4
Razem aktywności gospodarcze		360	5409,4	6220,8	388,8

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 bytowo - gospodarcze 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 komunalnej sieci kanalizacyjnej, nieruchomości wyposażone w szczelne zbiorniki na nieczystości płynne należy obowiązkowo włączyć do komunalnej 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 sanitarnych 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.

6.3. 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 m³/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 m³/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.

6.4. 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 napowietrznymi 110kV 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 na terenie Ślęzańskiego Parku Krajobrazowego,
- 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.

6.5. Zaopatrzenie w energię ciepłą.

W opracowywanym "Studium" 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.

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.

6.6. 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. m² 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 Nastawice.

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.

Planuje się zamknięcie i rekultywację wysypiska w Strzegomianach.

6.7. Telekomunikacja.

Wprowadza się zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych w granicach Ślęzańskiego Parku Krajobrazowego.

7. TERENY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

7.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości:

- tereny górnicze (zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 4 lutego 1994 roku prawo geologiczne i górnicze dla terenu górniczego sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w trybie określonym odrębnymi przepisami),
- tereny wyznaczone w Studium, na których planuje się nowe inwestycje wymagające realizacji dróg i sieci uzbrojenia, podziału na działki budowlane oraz uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² - nie wyznaczono w Studium takich obszarów,

- obszary przestrzeni publicznej - tereny przewidziane w Studium na inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym takie jak:
 1. obejścia miejscowości na drogach powiatowych,
 2. korekty tras dróg powiatowych,
 3. drogi gminne,
 4. tereny sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej,
 5. tereny cmentarzy,

Z tytułu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami dla obszarów, na których utworzono park kulturowy plan miejscowy sporządza się obowiązkowo.

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

Uchwałą Nr III/11/2002 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 05.12.2002 r. zmienioną uchwałą Nr VI/33/2003 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 06.03.2003 r. Gmina przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka w granicach administracyjnych gminy z wyłączeniem obszaru miasta.

Uchwałą Nr XVIII/166/04 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 04.06.2004 r. Gmina przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sobótki.

Po sporządzeniu i uchwaleniu wyżej wym. planów gmina Sobótka będzie wyposażona w prawo miejscowe służące regulacji w zakresie przeznaczenia terenów i warunków ich zagospodarowania.

W przypadku zmian uchwalonych planów miejscowych gminy lub miasta granice obszarów objętych projektami planu, 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, ciekі wodne itp.

Dopuszcza się sporządzanie planów miejscowych i ich zmian dla części obszarów o ustalonych kategoriach funkcjonalnych, stanowiących uzupełnienie istniejącego zagospodarowania lub określony etap realizacji, związany z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną.

8. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO

8.1. o znaczeniu lokalnym

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

6. zmiana przebiegu drogi powiatowej nr 1990 we wsiach Strzegomiany i Rogów Sobócki,

7. modernizacja drogi powiatowej nr 1990 we wsiach Będkowiec, Strzegomiany i Sulistrowiczki,
8. modernizacja dróg i ulic na terenie miasta i gminy stanowiących drogi gminne,
2. 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,
3. melioracje szczegółowe na pow. 302 ha Siedlakowice-Krzyształowice,
4. inwestycje z zakresu urządzania terenów sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej.

8.2. 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 - Ślązański 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 dojścia Mirosławic, Wojnarowic; budowa utwardzonych poboczy 2 x 2,0 na całej długości odcinka.

UZASADNIENIE

Niniejsza 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 późniejszą zmianą, dotyczy kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do części terenów położonych w granicach miasta i gminy Sobótka, zgodnie z uchwałą Nr XIV/131/04 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 30 stycznia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium 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 zaktualizowanie obowiązujących zasad w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy, stanowiących podstawę sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z nowymi uregulowaniami prawnymi, szczególnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także potrzebami, jakie zarysowały się od 2000 roku, to jest od czasu uchwalenia studium.

Uwarunkowania określone w studium uchwalonym dnia 31 maja 2000 roku nie uległy zasadniczym zmianom i stanowią podstawę określenia korekty kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Potrzeby, jakie stały u podstaw zmiany studium zostały określone m.in. ilością uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (od 2000 roku - 57 planów), z których część nie była spójna z dotychczas obowiązującym studium. Także składane wnioski o sporządzenie planów miejscowych, o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz złożone do zmiany studium wskazywały na konieczność zweryfikowania dotychczasowej polityki przestrzennej. Podstawowe zmiany studium dotyczą kierunków rozwoju terenów przeznaczonych na:

- zabudowę mieszkaniową, lokalizowaną na obszarach miasta Sobótka i części wsi, szczególnie Księginice Małe, Michałowice, Przędzowice, Rogów Sobócki, Strzegomiany,
- zabudowę lotniskową we wsiach Księginice Małe - Przemiłów, Strzegomiany, Sulistrowice.

Uregulowania wymagają tereny, dla których uchwalone zostały miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub wydane decyzje administracyjne (w tym o pozwoleniu na budowę) niezgodnie z obowiązującym studium.

Istotnym problemem wymagającym rozwiązania były zaistniałe konflikty przestrzenne wywołane zmianami obowiązujących przepisów, w tym szczególnie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o ochronie przyrody, które przejściowo ograniczyły uprawnienia Gminy w zakresie skutecznego prowadzenia polityki przestrzennej. Dotyczy to przede wszystkim terenów położonych w granicach Ślęzańskiego Parku Krajobrazowego, głównie w obrębie wsi Sulistrowice. Obecna zmiana studium wprowadza regulacje, które pozwolą zapobiec degradacji krajobrazu i wprowadzić zasady służące jego ochronie i zrównoważonemu rozwojowi jednostek osadniczych.