

## 16.2. Funkcjonalne jednostki terenowe – szczegółowe zasady i standardy zagospodarowania.

### 1. M1U – Tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i wielorodzinnej) i usług, z zastrzeżeniem pkt 5,

- 1) dopuszcza się obiekty nieucieczkowej dla funkcji mieszkaniowej działalności gospodarczej usługowej, usługowo-produkcyjnej, produkcyjnej (z wyjątkiem produkcji rolnej) i naprawczej; obiekty te mogą być wbudowane w budynki mieszkaniowe (zwłaszcza usługi w parterach), jak również mogą być realizowane w formie odrębnych budynków i lokalizowane na wydzielonych działkach/jednostkach terenowych,
  - 2) dopuszcza się - także na wydzielonych działkach lub jednostkach terenowych - zieleni urządzoną oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne, pod warunkiem, że nie będzie stanowiło utrudnienia dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej;
  - 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, zarówno terenowych, jak i w budynkach, z zastrzeżeniem, że jednokondygnacyjne nazemne garaże mogą być lokalizowane wyłącznie na zasadach i w miejscach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
  - 4) dopuszcza się przeprowadzanie dróg i ulic (publicznych i wewnętrznych) oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zainwestowanie oraz obszary podlegające ochronie,
  - 5) zakazuje się lokalizacji:
    - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) stacji paliw;
  - 6) zaleca się, by nowe obiekty należały wyłącznie do kategorii obiektów nieucieczkowych,
  - 7) wskaźnik intensywności zabudowy na nowych terenach nie powinien przekraczać wartości 0,6, części terenów niezabudowanych i nieutwardzonych powinny być zagospodarowane wysokiej jakości zielenią kompozycyjną.
- 8) IV Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20.1 ppkt 5.1V niniejszego studium, oraz w ust. 5 XIV rozdziału 20.1.

- 9) zabiegana minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych na obszarze zabudowy studium dla części składowej Długie wynosi 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wchodzącej w składowy mieszkalnikowo-usługowej lub usługowej

ty 600 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.

- 10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznej czynnej na obszarze budowlanej na obszarze zabudowy studium dla części składowej Długie nie może wynosić mniej niż 5% - w przypadku działek dla obiektów inżynierskich technicznej i innych obiektów inżynierskich w tym strefy - oraz nie mniej niż 20% dla pozostałych działek

11) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 0,5% (zestali lin terenu w planach miejscowych) należy rozstrzygnąć na którym obszarach ten wskaźnik winno być odniesiony do działki a na którym do jednostki terenowej

### 2. M1W – Tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- 1) dopuszcza się jednorodzinną zabudowę mieszkaniową, także na wydzielonych jednostkach terenowych,
- 2) dopuszcza się obiekty (w tym wbudowane w budynki mieszkalne, zwłaszcza w ich parter) usługowe i dla prowadzenia innej, nieucieczkowej dla funkcji mieszkaniowej, drobnej działalności gospodarczej o charakterze małej przedsiębiorczości;
- 3) dopuszcza się, w tym na wydzielonych działkach lub jednostkach terenowych zieleni urządzoną oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne,
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, zarówno terenowych, jak i w budynkach, z zastrzeżeniem, że jednokondygnacyjne nazemne garaże mogą być lokalizowane wyłącznie na zasadach i w miejscach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- 5) dopuszcza się przeprowadzanie dróg i ulic (publicznych i wewnętrznych) oraz sieci infrastruktury technicznej z lokalizacją urządzeń towarzyszących tej sieci, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zainwestowanie oraz obszary podlegające ochronie,
- 6) należy dążyć do rehabilitacji i estetyzacji istniejącej zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w szczególności poprzez odpowiednie kształtowanie zieleni;
- 7) udział powierzchni biologicznej czynnej nie może stanowić mniej niż 25% każdej nieruchomości, na nieruchomościach z istniejącą zabudową, na których warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznej czynnej o 10% w stosunku do istniejącej

8) IV. Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20.1 ppkt 5 IV niniejszego studium

### 3 MIN – Tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i towarzyszących jej usług, z zastrzeżeniem pkt 8,

- 1) dopuszcza się zabudowę wielorodzinną o zbliżonym do zabudowy jednorodzinnej charakterze (forma, gabaryt i wysokość);
- 2) dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej drobnej działalności produkcyjnej lub naprawczej w budynku mieszkalnym lub obiekcie towarzyszącym;
- 3) dopuszcza się nieuciążliwe usługi niekomercyjne na wydzielonych działkach/jednostkach terenowych;
- 4) dopuszcza się, w osobnych budynkach lub na wydzielonych działkach/jednostkach terenowych, lokalizację obiektów komercyjnych usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, w tym osiedlowych centrów handlowo-usługowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, zarówno terenowych, jak i w budynkach, z zastrzeżeniem, że jednokondygnacyjne naziemne garaże mogą być lokalizowane wyłącznie na zasadach i w miejscach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- 6) dopuszcza się także, na wydzielonych działkach/jednostkach terenowych, zieleni urządzonej oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne, pod warunkiem, że nie będzie stanowiło uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej;
- 7) dopuszcza się przeprowadzanie dróg i ulic (publicznych i wewnętrznych) oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zainwestowania oraz obszary podlegające ochronie;
- 8) zakazuje się lokalizacji:
  - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) stacji paliw;
- 9) zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działki wynosi:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
  - b) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej (na jedno mieszkanie),
  - c) 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, atrinnej i innej niewymienionej powyżej;

- d) 400 m<sup>2</sup> terenu/mieszkanie w przypadku zabudowy wielorodzinnej, o której mowa w pkt 1,
  - 10) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 40% każdej nieruchomości; na nieruchomościach z istniejącą zabudową, na których warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do istniejącej;
- 11) IV. Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20.1 ppkt 5 IV niniejszego studium

### 4 MII – Tereny z przewagą indywidualnej zabudowy rekreacyjnej (teniskowej), rezydencjonalnej i pensjonatowej;

- 1) dopuszcza się jednorodzinną zabudowę mieszkaniową, także na wydzielonych jednostkach terenowych;
- 2) dopuszcza się usługi związane z funkcją rekreacyjną (np. gastronomii lub handlu) i inne usługi turystyczne (np. hotel);
- 3) dopuszcza się zieleni urządzonej oraz zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne, w tym na wydzielonych działkach/jednostkach terenowych a także obiekty małej architektury;
- 4) dopuszcza się przeprowadzanie dróg publicznych i wewnętrznych oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, a także miejsc postojowych, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zainwestowania oraz obszary podlegające ochronie;
- 5) zalecana minimalna powierzchnia działki wynosi:
  - a) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy w przypadku domów letniskowych lub dopuszczonych na tym terenie usług (bez bazy noclegowej),
  - b) 1000 m<sup>2</sup> dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej,
  - c) 3000 m<sup>2</sup> dla zabudowy pensjonatowej i rezydencjonalnej lub obiektów sportowo-rekreacyjnych lokalizowanych na wydzielonych działkach;
- 6) na działkach nr 96/8, 99/1, 106/4, 106/5 w obrębie Radziądz dopuszcza się wymienione powyżej zainwestowanie, pod warunkiem, iż wykomna ocena oddziaływania na środowisko nie wykaze negatywnego wpływu zainwestowania na gatunki ptaków, dla których ochrony wyznaczony został Obszar Specjalnej Ochrony

Prakow Natura 2000 „Dolina Baryczy” (PLB 020001) oraz na obszary chronione położone w sąsiedztwie rezerwatu przyrody „Sławy Miłkicze”;

- 7) udział powierzchni biologicznej czynnej nie może stanowić mniej niż 50%, na nieruchomościach z istniejącą zabudową, na których warunek ten jest spełniony, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznej czynnej o 10% w stosunku do istniejącej

- 8) IV Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20.1 pkt 5 IV niniejszego studium

**5 MIP – Tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej, głównie zagrodowej lub jednorodzinnej oraz obiektów usług i drobnej działalności gospodarczej niekolizyjnych z funkcją mieszkaniową z zastrzeżeniem pkt 6,**

- 1) dopuszcza się zabudowę wielorodzinną, jeżeli nie będzie kolidowała krajobrazowo z zabudową jednorodziną i zagrodową, w tym socjalną i komunalną;
- 2) dopuszcza się zieleni urządzoną oraz zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne (np. boiska sportowe), w tym na wydzielonych działkach/jednostkach terenowych a także obiekty małej architektury;
- 3) dopuszcza się bazy, składy i magazyny o powierzchni terenu nieprzekraczającej 5000 m<sup>2</sup> oraz o powierzchni pod budynkami nieprzekraczającej 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszcza się obiekty obsługi gospodarki komunalnej (np.: warsztaty lub bazy);
- 5) dopuszcza się uprawy rolne i ogrodnicze (w tym pod szkłem i folią) oraz ogrody działkowe;
- 6) dopuszcza się obiekty produkcji rolniczej, w których hodowla nie przekracza 5 DJP w obrębie geodezyjnym Zmigród 1 40 DJP w pozostałych obrębach;
- 7) dopuszcza się obiekty małej przedsiębiorczości gospodarczej (bez zabudowy mieszkaniowej) na wydzielonych działkach/jednostkach terenowych;
- 8) dopuszcza się przeprowadzanie dróg publicznych i wewnątrzterenowych oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym siecom, a także miejsce postojowych, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na teren przewidziane pod zainwestowania oraz obszar podlegające ochronie;
- 9) zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek z wyłączone zabudową mieszkaniową;

a) 1500 m<sup>2</sup> dla zabudowy zagrodowej przy czym 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy zagrodowej na obszarze zmiany Studium dla części obręgu Dąbrna,

- b) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
- c) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej (na jedno mieszkanie),
- d) 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, atrialnej i innej niewymienionej powyżej,
- e) 300 m<sup>2</sup> terenu/mieszkanie w przypadku zabudowy wielorodzinnej;

- 10) zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek z zabudową mieszkaniową z obiektami małej przedsiębiorczości gospodarczej lub tylko z takimi obiektami wynosi 1500 m<sup>2</sup>,

11) dla ograniczenia ewentualnych konfliktów należy dążyć do tworzenia enklaw (jednostek terenowych) z zainwestowaniem niekolizyjnym względem siebie;

- 12) udział powierzchni biologicznej czynnej nie może stanowić mniej niż 30% nieruchomości na obszarze miasta, a 40% na terenach wiejskich, przy czym minimalny udział procentowy powierzchni biologicznej czynnej na terenie budowlanej (na obszarze zmiany Studium dla części obręgu Dąbrna) nie może wynosić mniej niż 5% - w przypadku działek dla obiektów infrastruktury technicznej i innych obiektów linowych w tym drog - oraz nie mniej niż 40% dla pozostałych działek na nieruchomościach z istniejącą zabudową, na których warunek ten jest spełniony, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznej czynnej o 10% w stosunku do istniejącej;

13) IV. Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20.1 pkt 5 IV oraz w ust 5 XIV rozdziału 20.1 niniejszego studium

14) IV. Dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych, oznaczonych na rysunku zmiany „Studium...” symbolami 13. IV, MP.01, 21. IV, MP.06, 26. IV, MP.01 – 26. IV, MP.03 dla zachowania i ochrony korytarza ekologicznego cieków wodnych należy pozostawić pas terenu wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 10 m wzdłuż brzegu tych cieków.

15) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60% udziału lub terenu w planach miejscowych należy rozstrzygać na których obszarach ten wskaźnik winien być górnym granicą, a na których do jednostki terenowej

6. **U – Tereny z przewagą zabudowy usługowej w tym min. stacji paliw, głównie handlu, gastronomii, rzemiosła i napraw, z wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedawczej powyżej 2000 m<sup>2</sup>;**

- 1) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe tylko jako funkcjonalnie związane z obiektem (np.: mieszkanie właściciela zakładu usługowego, mieszkanie służbowe dozorczy itp.);
- 2) dopuszcza się bazy, składy, magazyny i hurtownie o powierzchni gruntu nieprzekraczającej 5000 m<sup>2</sup> oraz o powierzchni pod budynkami nieprzekraczającej 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) obiekty obsługi gospodarki komunalnej (np.: wozoszlazy lub bazy);
- 4) dopuszcza się bazy transportowe;
- 5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, zarówno terenowych, jak i w budynkach, z zastrzeżeniem, że jednokondygnacyjne nazienne garaże mogą być lokalizowane wyłącznie na zasadach i w miejscach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- 6) dopuszcza się, w tym na wydzielonych działkach lub jednostkach terenowych, zieleni urządzonej oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne; dopuszcza się także obiekty małej architektury;
- 7) dopuszcza się przeprowadzanie dróg i ulic (publicznych i wewnętrznzych) oraz dopuszcza się przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, a także miejsc postojowych, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zabudowę oraz obszary podlegające ochronie;
- 8) budynki usługowe powinny wyróżniać się atrakcyjną architekturą, a ogrodzenia i zagospodarowanie działki (w tym zielenią), wysokimi walorami estetycznymi;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 25% nieruchomości, przy czym minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (na działce budowlanej na obszarze zabudowy Studium dla części obrębu) będzie nie może wynosić mniej niż 5% - w przypadku działek dla obiektów infrastruktury technicznej (w tym obiektów linowych w tym dróg - oraz nie mniej niż 25% dla pozostałych działek, na nieruchomościach z istniejącą zabudową, na których warunek ten nie jest spełniony; dopuszcza się możliwość pomniejszenia powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do istniejącej;

10) IV. Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20.1 pkt 5 IV oraz w ust. 5 XIV rozdziału 20.1 niniejszego studium.

11) IV. Dla terenu, oznaczonego na rysunku zmiany „Studium...” symbolem 30 IV U 01 obowiązuje zakaz likwidowania zdzierzewia nadwodnych, jeśli nie wynika ono z potrzeby ochrony przeciwpozarowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego, albo budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.

<sup>[2]</sup> maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 75% działki lub terenu w planach miejscowych należy rozstrzygnąć na których obszarach lub wskazane wahać być odniesiony do działki a na których do jednostki terenowej

#### 7. **UZ – Teren usług zdrowia;**

- 1) dopuszcza się adaptację części lub całego terenu oraz istniejących obiektów na inne nieuczęszliwe funkcje usługowe, z wyjątkiem stacji paliw oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedawczej powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się adaptację części lub całego terenu oraz istniejących obiektów na funkcje mieszkaniowe;
- 3) dopuszcza się, w tym na wydzielonych działkach lub jednostkach terenowych, zieleni urządzonej oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne; dopuszcza się także obiekty małej architektury;
- 4) dopuszcza się przeprowadzanie dróg i ulic (publicznych i wewnętrznzych) oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zabudowę oraz obszary podlegające ochronie;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 35% nieruchomości; na nieruchomościach z istniejącą zabudową, na których warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się możliwość pomniejszenia powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do istniejącej;
- 6) IV. Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20.1 pkt 5 IV niniejszego studium.

#### 8. **ZP.U – Tereny usług (głównie handlu i gastronomii) w zieleni parkowej;**

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

- 2) dopuszcza się przeprowadzanie dróg i ulic (publicznych i wewnętrznych), sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym siecom oraz dopuszcza się lokalizację terenowych miejsc postojowych, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową oraz obszary podlegające ochronie;
- 3) zarówno architektura obiektów i urządzeń usługowych (w tym rekreacyjno-sportowych), jak i zieleni powinny odznaczać się wysokimi walorami estetycznymi i kompozycyjnymi.

#### 9. US – Tereny z przewagą usług sportowo-rekreacyjnych.

- 1) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe tylko jako funkcjonalnie związane z obiektami (np.: mieszkanie właściciela zakładu usługowego, mieszkanie służbowe dozorca itp.);
- 2) dopuszcza się zieleni urządzoną i wprowadzanie obiektów małej architektury;
- 3) dopuszcza się usługi związane z funkcją przeważającą (np. hotelarskie, handlu i gastronomii, świetlice wiejskie);
- 4) dopuszcza się przeprowadzanie dróg i ulic (publicznych i wewnętrznych) oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym siecom, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową oraz obszary podlegające ochronie;
- 5) dopuszcza się – spełniające w/w wymogi – miejsca postojowe dla samochodów (parkingi), w tym na wydzielonych działkach/jednostkach terenowych;
- 6) na działkach nr 106/6, 106/7 w obrębie Kadziądł dopuszcza się wymienione powyżej zabudowę, pod warunkiem, iż wykonana ocena oddziaływania na środowisko nie wykaze negatywnego wpływu zabudowy na gatunki ptaków, dla których ochrony wyznaczony został Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Baryczy” (PLB 020001) oraz na obszary chronione położone w sąsiedztwie rezerwatów przyrody „Stawy Milickie”;
- 7) na działce nr 66/2 w obrębie Węglewo jako przeznaczanie podstawowe uznaje się świetlicę wiejską i terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 70% powierzchni terenu, przy czym do powierzchni biologicznie czynnych nie zalicza się tu terenowych obiektów sportowych pokrytych szluczną nawierzchnią; na nieruchomościach z istniejącym zabudowaniem technicznym, na których

warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do istniejącej.

- 9) IV Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20 i pkt 5 IV niniejszego studium

10) IV. Dla terenów, oznaczonych na rysunku zmiany „Studium...” symbolem 30 IV/US 01 i 30 IV/US 03 obowiązuje zakaz likwidowania zadrzewień nadwodnych, jeśli nie wynika ono z potrzeby ochrony przeciwpożarowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego, albo budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych

#### 10. UT – Tereny z przewagą obiektów usług turystycznych (w tym obiektów bazy noclegowej);

- 1) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe tylko jako funkcjonalnie związane z obiektem (np. mieszkanie właściciela pensjonatu, mieszkanie służbowe dozorca);
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, w tym na wydzielonych działkach lub jednostkach terenowych;
- 3) dopuszcza się tworzenie zespołów zieleni urządzonej, w tym na wydzielonych jednostkach terenowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację (w tym w wydzielonych obiektach) usług handlu i gastronomii, towarzyszących funkcji turystycznej;
- 5) dopuszcza się przeprowadzanie dróg i ulic (publicznych i wewnętrznych) oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym siecom, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową oraz obszary podlegające ochronie; dopuszcza się – spełniające te same wymogi – miejsca postojowe dla samochodów (parkingi), w tym na wydzielonych działkach/jednostkach terenowych;
- 6) na działce nr 383/1 w obrębie Osiek dopuszcza się wymienione powyżej zabudowę, pod warunkiem, iż wykonana ocena oddziaływania na środowisko nie wykaze negatywnego wpływu zabudowy na gatunki ptaków, dla których ochrony wyznaczony został Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Baryczy” (PLB 020001) oraz na obszary chronione położone w sąsiedztwie rezerwatów przyrody „Stawy Milickie” oraz użytku ekologicznego wyznaczonego w obrębie Osiek.

- 7) zaleca się by budynki wyróżniały się atrakcyjną architekturą (w niektórych przypadkach pożądane są także cechy symbolizujące przeznaczenie), a ogrodzenia i zagospodarowanie działki, w tym zielenią, wysokimi walorami estetycznymi, zaleca się wprowadzanie obiektów małej architektury podnoszących walory estetyczne terenu,
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej, zagospodarowanej w szczególności zielenią, nie może stanowić mniej niż 40%, a w przypadku parkingu – 20% powierzchni nieruchomości, przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie zalicza się tu terenowych obiektów sportowych o nawierzchni sztywnej.
- 9) IV Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20 i ppkt 5 IV niniejszego studium

#### 11. UTT – Teren przeznaczony dla zorganizowania pola golfowego:

- 1) dopuszcza się usługi związane z użytkowaniem pola golfowego (np. hotelarskie, gastronomiczne, handlowe) i inne urządzenia terenowe sportowe, pod warunkiem, iż wykonana ocena oddziaływanie na środowisko nie wykaze negatywnego wpływu zainwestowania na gatunki ptaków, dla których ochrony wyznaczony został Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Baryczy” (PLB 020001) oraz na obszary chronione położone w sąsiedztwie rezerwatu przyrody „Stawy Miłkicze” oraz użytku ekologicznego wyznaczonego w obrębie Osiek;
- 2) dopuszcza się zieleni urządzonej i lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) dopuszcza się przeprowadzanie dróg publicznych i wewnętrznych oraz sieci infrastruktury technicznej z lokalizacją urządzeń towarzyszących tym sieciami, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zainwestowania oraz obszary podlegające ochronie;
- 4) dopuszcza się w całości lub w różnych częściach terenu inne formy zagospodarowania sportowo-rekreacyjnego, według zasad określonych w ust. 9.
- 5) IV Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20 i ppkt 5 IV niniejszego studium
- 12 UTA – Tereny w przewadze przeznaczone dla gospodarstw agroturystycznych, w których prowadzona jest także działalność rolnicza;

- 1) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe tylko jako funkcjonalnie związane z obiektem (np. mieszkanie właściciela pensjonatu, mieszkanie służbowe dozorca);
- 2) dopuszcza się obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 3) dopuszcza się usługi handlu, gastronomii i hotelarskie;
- 4) dopuszcza się zieleni urządzonej z lokalizację obiektów małej architektury;
- 5) dopuszcza się przeprowadzanie dróg publicznych i wewnętrznych oraz sieci infrastruktury technicznej z lokalizacją urządzeń towarzyszących tym sieciami, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zainwestowania oraz obszary podlegające ochronie;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej, zagospodarowanej w szczególności zielenią, nie może stanowić mniej niż 60%, a w przypadku parkingu – 20% powierzchni nieruchomości, przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie zalicza się tu terenowych obiektów sportowych o nawierzchni sztywnej.
- 7) IV Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20 i ppkt 5 IV niniejszego studium.

#### 13 USZP – Tereny z przewagą usług sportowo-rekreacyjnych oraz zieleni parkowej lub innych zespołów zieleni urządzonej:

- 1) udziały terenów przeznaczonych pod zieleni parkową lub inne zespoły zieleni urządzonej oraz pod usługi sportowo-rekreacyjne (proporcje pomiędzy tymi sposobami zagospodarowania) są dowolne w ramach danej jednostki terenowej;
- 2) dla części jednostki terenowej wykorzystanej przez usługi sportowo-rekreacyjne, obowiązują ustalenia jak w ust. 9;
- 3) dla części jednostki terenowej wykorzystanej dla parku lub innych zespołów zieleni urządzonej obowiązują ustalenia jak w ust. 24;
- 4) dopuszcza się przeprowadzanie dróg publicznych i wewnętrznych oraz sieci infrastruktury technicznej z lokalizacją urządzeń towarzyszących tym sieciami oraz terenowe miejsca postojowe, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zainwestowania oraz obszary podlegające ochronie;
- 5) IV Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20 i ppkt 5 IV niniejszego studium.

#### 14. KSN – Tereny z przewagą obiektów i urządzeń obsługi komunikacji samochodowej

(w tym stacje paliw):

- 1) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe tylko jako funkcjonalnie związane z obiektem (np. mieszkanie właściciela obiektu usługowego, mieszkanie służbowe dozorca);
- 2) dopuszcza się zieleni urządzoną, w szczególności o charakterze izolacyjnym i osłonowym, zwłaszcza w przypadku ich sąsiedztwa z istniejącą lub planowaną zabudową mieszkaniową;
- 3) dopuszcza się przeprowadzanie dróg i ulic (publicznych i wewnętrznych) oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciami, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zainwestowanie oraz obszary podlegające ochronie;
- 4) dopuszcza się usługi turystyczne (w tym obiekty bazy noclegowej – np. motel);
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej w szczególności zielenią izolacyjną i osłonową, nie może stanowić mniej niż 20% powierzchni terenu, na terenach z istniejącym zainwestowaniem technicznym, na których warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do istniejącej
- 6) IV. Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20.1 pkt 5. IV niniejszego studium

#### 15. KP – Tereny z przewagą parkingów terenowych.

- 1) dopuszcza się obiekty obsługi gospodarki komunalnej;
- 2) dopuszcza się zieleni urządzoną;
- 3) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciami, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zainwestowanie oraz obszary podlegające ochronie;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków niebędących tymczasowymi obiektami budowlanymi;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 10% powierzchni nieruchomości, na nieruchomościach z istniejącą zabudową, na których warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do istniejącej

- 6) IV. Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20.1 pkt 5. IV niniejszego studium

#### 16. PP – Tereny skoncentrowanej aktywności gospodarczej – przemysłowej, usługowej, naprawczej oraz baz i składów, z wyłączeniem aktywności związanych z produkcją rolniczą i obsługą rolnictwa oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedalowej powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

- 1) dopuszcza się obiekty obsługi gospodarki komunalnej;
- 2) dopuszcza się obiekty sportowe w budynkach (np. basen pływacki, korty tenisowe itp.);
- 3) dopuszcza się obiekty usług niekomercyjnych w budynkach, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej, w tym zagrodowej i usług chronionych (typu szkoła, przedszkole itp.);
- 5) dopuszcza się zieleni urządzoną, w szczególności o charakterze izolacyjnym i osłonowym, zwłaszcza w przypadku ich sąsiedztwa z istniejącą lub planowaną zabudową mieszkaniową;
- 6) dopuszcza się przeprowadzanie dróg i ulic (publicznych i wewnętrznych) oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciami, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zainwestowanie oraz obszary podlegające ochronie, dopuszcza się też lokalizację miejsc postojowych dla samochodów (parkingi), w tym na wydzielonych działkach lub jednostkach terenowych;
- 7) na terenie wyznaczonym na działce nr 405/3 w obrębie Zmigródek przeznaczenie przewidziane określa pkt 1.; dopuszcza się tu także przeznaczenie wymienione w pkt 5 i 6, obowiążują ustalenia pkt 4 i 8;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej, zagospodarowanej w szczególności zielenią izolacyjną i osłonową, nie może stanowić mniej niż 20% powierzchni nieruchomości przy czym minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej na obszarze zniżyła Studium dla części objętej. Działka nie może zawierać więcej niż 5% w przeliczeniu dla obszarów infrastruktury technicznej i innych obiektów inżynierskich w tym drogi - oraz nie mniej niż 20% dla pozostałych udziałów, na nieruchomościach z istniejącą zabudową, na których warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do istniejącej

9) IV. Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20.1 ppkt 5. IV oraz w ust. 6. IV rozdziału 20.1 niniejszego studium.

1) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% działki lub terenu w planach miejscowych, należy rozstrzygnąć, na których obszarach ten wskaźnik powinien być odniesiony do działki, a na których do jednostki terenowej.

#### 17 P – Tereny skoncentrowanej aktywności gospodarczej (jak w ust. 16), w tym

związanej z produkcją rolniczą (np. intensywne ogrodnictwo, lokalizacja ferm hodowlanych) i obsługą produkcji rolnej; z wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

- 1) dopuszcza się obiekty obsługi gospodarki komunalnej;
- 2) dopuszcza się obiekty sportowe w budynkach (np. basen pływacki, kryte korty tenisowe itp.);
- 3) dopuszcza się obiekty usług niekomercyjnych w budynkach, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej, w tym zagrodowej i usług chronionych (typu szkoła, przedszkole itp.);
- 5) dopuszcza się zieleni urzędową, w szczególności o charakterze izolacyjnym i osłonowym;
- 6) dopuszcza się przeprowadzanie dróg i ulic (publicznych i wewnętrznych) oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zabudowę oraz obszary podlegające ochronie; dopuszcza się też lokalizację miejsc postojowych dla samochodów (parkingi), w tym na wydzielonych działkach lub jednostkach terenowych;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej, zagospodarowanej w szczególności zielenią izolacyjną i osłonową, nie może stanowić mniej niż 30% powierzchni nieruchomości, na nieruchomościach z istniejącą zabudową, na których warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do istniejącej;
- 8) IV. Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20.1 ppkt 5. IV niniejszego studium
- 9) IV. Dla terenu oznaczonego symbolem 28 IV P 01 lokalizacja inwestycji musi zapewniać zachowanie stanowiska gatunku rośliny objętej ochroną sędzią

#### 18. PK – Tereny obiektów i urządzeń służących do wydobywania gazu ziemnego.

- 1) dopuszcza się obiekty i urządzenia związane z przeróbką, przesyłem i dystrybucją gazu;
- 2) dopuszcza się inne obiekty i urządzenia, niekolidujące z ww. rodzajem przeznaczenia;
- 3) dopuszcza się zieleni urzędową i nieurzędową;
- 4) dopuszcza się przeprowadzanie dróg i ulic (publicznych lub wewnętrznych) oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zabudowę oraz obszary podlegające ochronie;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej, zagospodarowanej w szczególności zielenią izolacyjną i osłonową, nie może stanowić mniej niż 20% powierzchni nieruchomości, na nieruchomościach z istniejącą zabudową, na których warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do istniejącej;
- 6) IV. Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20.1 ppkt 5. IV niniejszego studium

#### 19. PE – Tereny z przewagą powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych.

- 1) dopuszcza się uprawy rolne i leśne;
- 2) dopuszcza się zieleni urzędową i nieurzędową;
- 3) dopuszcza się przeprowadzanie dróg i ulic (publicznych lub wewnętrznych) oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób niekolidujący z przeznaczeniem i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu;
- 4) po zakończeniu eksploatacji, teren powinien być zrehabilitowany w odpowiednim kierunku (w zależności od miejscowych uwarunkowań i/lub przyszłych potrzeb – w kierunku leśnym, rolnym lub dla wykorzystania rekreacyjnego), rekultywacja powinna być sukcesywnie prowadzona już w trakcie eksploatacji.
- 5) IV. Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20.1 ppkt 5. IV niniejszego studium.



## 20. W - Tereny z przewagą urządzeń zaopatrzenia w wodę:

- 1) dopuszcza się zieleni urządzoną lub nieurządzoną (o charakterze łąkowym);
- 2) dopuszcza się przeprowadzanie dróg i ulic (publicznych lub wewnętrznych) oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową oraz obszary podlegające ochronie
- 3) IV. Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20.1 ppkt 5 IV niniejszego studium

## 21. K – Teren z przewagą oczyszczalni ścieków:

- 1) dopuszcza się zieleni, w szczególności o charakterze izolacyjnym i osłonowym,
- 2) dopuszcza się przeprowadzanie dróg i ulic (publicznych lub wewnętrznych) oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową oraz obszary podlegające ochronie;
- 3) IV. Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20.1 ppkt 5 IV niniejszego studium

## 22. O – Tereny z przewagą obiektów składowania odpadów:

- 1) dopuszcza się zieleni urządzoną, w szczególności o charakterze izolacyjnym i osłonowym,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń do przerobki i utylizacji odpadów oraz miejsca przebiegu (cementarzystka) padłych zwierząt, jeżeli pozwalają na to będą warunki środowiskowe, w szczególności gruntowo-wodne;
- 3) dopuszcza się przeprowadzanie dróg i ulic (publicznych lub wewnętrznych) oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową oraz obszary podlegające ochronie;
- 4) na zabudowę terenów zielonych, terenów rekreacyjnych, terenów sportowych, terenów do przyszych potrzeb) zrezyktywować,
- 5) na obszarze działki nr 2 AM 12 w obrębie Żmigrod dopuszcza się – w zakresie gospodarki odpadami – wyłączenie kompostowanie i sortowanie odpadów

- 6) IV. Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20.1 ppkt 5 IV niniejszego studium

## 23. E – Tereny z przewagą urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną, w tym

- wysokich napięć:
- 1) dopuszcza się zieleni urządzoną lub nieurządzoną (o charakterze łąkowym);
  - 2) dopuszcza się przeprowadzanie dróg i ulic (publicznych lub wewnętrznych) oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową oraz obszary podlegające ochronie
  - 3) IV. Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20.1 ppkt 5 IV niniejszego studium

## 24. ZP – Tereny z przewagą zieleni parkowej i innych zespołów zieleni urządzonej:

- 1) dopuszcza się pojedyncze obiekty usługowe natrikcyjniące podstawowe zagospodarowanie terenu (np. gastronomia, sanitariaty);
- 2) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 3) dopuszcza się przywrócenie funkcji sakralnych istniejącym obiektom lub nadanie im nowych funkcji, niekolidujących z ich pierwotnym przeznaczeniem;
- 4) dopuszcza się przeprowadzanie dróg i ulic (publicznych lub wewnętrznych) oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową oraz obszary podlegające ochronie
- 5) IV. Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20.1 ppkt 5 IV niniejszego studium

## 25. ZCN - Tereny cementarzystki nieczynnych:

- 1) zachowanie terenu jako obiektu kulturalnego, który należy chronić przed zniszczeniem i utrzymywać jako tereny zieleni urządzonej;
- 2) należy zachować pozostałości nekropoli (obiekty sakralne, nagrobki, bramy, ogrodzenia, alejki itp.).

- 3) dopuszcza się przeprowadzanie dróg publicznych lub wewnętrznych oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym siecom, w sposób niekolidujący z przeznaczeniem i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu oraz niedegradujący walorów przyrodniczych i estetycznych terenu;
- 4) na terenie działki nr 183 w obrębie Powidzko dopuszcza się lokalizację wieży widkowej
- 5) IV. Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20.1 ppkt 5.IV niniejszego studium
- 6) IV. Tereny obejmujące się strefą ochrony historycznych cmentarzy i miejsce poementarynych. Obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 18 pkt 16.IV.
- 26. ZCC - Tereny z przewagą cmentarzy:**
- 1) dopuszcza się zarówno pochówki umowe jak i ziemne (tradycyjne);
  - 2) wskazane jest wprowadzanie zieleni urządzonej kompozycje zieleni, a także ogroduzenia, bramy, kaplice, nagrobki itp. powinny cechować wysokie walory estetyczne;
  - 3) dopuszcza się wprowadzanie obiektów małej architektury (poza nagrobkami);
  - 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
  - 5) dopuszcza się przeprowadzanie dróg i ulic (publicznych lub wewnętrznych) oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym siecom, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zabudowę oraz obszary podlegające ochronie;
  - 6) wokół cmentarzy obowiązują strefy sanitarne, których zasięg i sposób zagospodarowania określają właściwe przepisy;
  - 7) na terenie działek nr 368/3 AM 1 w obrębie Bychowo i nr 4 AM 35 w obrębie Zmięród dopuszcza się lokalizację jednego krematorium.
- 8) IV. Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20.1 ppkt 5.IV niniejszego studium
- 27. ZCK - Teren krematorium:**
- 1) dopuszcza się zieleni urządzonej;
  - 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;

- 3) dopuszcza się przeprowadzanie dróg i ulic (publicznych lub wewnętrznych) oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym siecom, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zabudowę oraz obszary podlegające ochronie;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 30% powierzchni nieruchomości
- 5) IV. Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20.1 ppkt 5.IV niniejszego studium
- 28. ZD - Tereny z przewagą ogrodów działkowych:**
- 1) dopuszcza się inne formy użytkowania ogrodniczego;
  - 2) dopuszcza się pojedyncze usługi (typu handel i gastronomia);
  - 3) dopuszcza się zieleni urządzonej;
  - 4) dopuszcza się organizowanie ogólnodostępnych urządzeń oraz obiektów sportowych i rekreacyjnych;
  - 5) dopuszcza się przeprowadzanie dróg i ulic (publicznych lub wewnętrznych) oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym siecom, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zabudowę oraz obszary podlegające ochronie;
  - 6) na obszarze działki nr 83 AM 7 obręb Zmięród dopuszcza się poszerzenie istniejącego cmentarza
- 7) IV. Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20.1 ppkt 5.IV niniejszego studium
- 29. ZLU – Tereny z przewagą obiektów obsługi gospodarki leśnej:**
- 1) dopuszcza się zieleni urządzonej i lokalizację obiektów małej architektury;
  - 2) dopuszcza się usługi turystyczne (w tym baza noclegowa) oraz obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne;
  - 3) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe tylko jako funkcjonalnie związane z obiektem (np. mieszkanie właściciela obiektu usługowego, mieszkanie służbowe dozorczy)
- 4) IV. Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20.1 ppkt 5.IV niniejszego studium

### 30 ZL - Tereny z przewagą lasów i doliseń:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej oraz wrowadzanie elementów służących wędkówkom turystycznym (ścieżki - piesze, rowerowe, konne oraz ławki, wiaty itp.);
  - 2) dopuszcza się, w ograniczonym zakresie, prowadzenie dróg publicznych i wewnętrznych oraz sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w szczególności tych, które zostały przedstawione na rysunku Studium pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego”, bez wydzielenia terenu;
  - 3) dopuszcza się – za zgodą zarządcy/właściciela lasu – organizowanie parkingów leśnych;
  - 4) przy prowadzeniu nasadzeń drzew i krzewów należy zachować 5,0 m odległości od górnej krawędzi skarp rowów i kanałów melioracji podstawowej;
  - 5) IV. Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20.1 ppkt 5.IV *rozdział 4 ust. 5, 6.IV/rozdział 20.1* niniejszego studium
- 6) IV. Zagospodarowanie dopuszczone, zgodnie z podpunktami 1) – 5) niniejszego punktu nie może znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony Obszaru Specjalnej Ochrony siedlisk Natura 2000 Dolina Baryczy oraz projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 Ostioja nad Baryczą. W szczególności nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla ochrony których wyznaczono obszar Natura 2000

### 31 WS – Tereny z przewagą wód powierzchniowych wraz ze strefą przybrzeżną:

- 1) dopuszcza się urządzenia i obiekty związane z ochroną przeciwpowodziową oraz inne niezbędne urządzenia hydrotechniczne;
- 2) dopuszcza się zieleni urządzoną i nieurządzoną pod warunkiem, że nie będzie ona zakłócać swobodnego odpływu wód powodziowych;
- 3) dopuszcza się, w ograniczonym zakresie, przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nieakolubny z przetrzymywaniem i pozostawianiem zasobów zagospodarowania terenu, a w szczególności z jego funkcją przeciwpowodziową oraz jako kortyżarza ekologicznego;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie rekreacyjne, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami i funkcją akwenu.

- 5) zagospodarowanie terenów w strefie międzywala, samych walew przeciwpowodziowych oraz terenu bezpośrednio przyległego do odpowietrznej stopy walu – zgodnie z rygorami określonymi w przepisach odrębnych.
- 6) IV. Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20.1 ppkt 5.IV niniejszego studium

### 32 RO – Tereny z przewagą sadów, upraw ogrodniczych i szkółkarskich (drzew i krzewów ozdobnych):

- 1) dopuszcza się inne intensywne kierunki/lorny upraw;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy gospodarczej związanej z prowadzaniem zagospodarowaniem oraz towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej (np. mieszkanie właściciela, zarządcy, dozorczy itp. gospodarstwa);
- 3) dopuszcza się przeprowadzanie dróg i ulic (publicznych lub wewnętrznych) oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom oraz organizowanie miejsc postojowych dla samochodów (parkingów), jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zainwestowania oraz obszary podlegające ochronie
- 4) IV. Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20.1 ppkt 5.IV niniejszego studium

### 33 PRR – Tereny z przewagą gospodarki rybackiej:

- 1) dopuszcza się wprowadzanie zieleni gatunków rodzimych, charakterystycznych dla terenu Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, w sposób niekoludujący z przeważającą funkcją terenu;
- 2) dopuszcza się przeprowadzanie dróg i ulic (publicznych lub wewnętrznych) oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zainwestowania oraz obszary podlegające ochronie;
- 3) IV. Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20.1 ppkt 5.IV niniejszego studium

### 34. PRU – Tereny z przewagą gospodarki rybackiej i ekstensywnego zagospodarowania turystycznego;

- 1) dopuszcza się zadrzewienia i zakrzewienia strodpolne;
  - 2) dopuszcza się dopuszczanie się wykorzystanie rekreacyjne, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami i funkcją akwenu;
  - 3) dopuszcza się pojedyncze obiekty usługowe uatrakcyjnające podstawowe zagospodarowanie terenu (np. gastronomia, sanitarium);
  - 4) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe tylko jako funkcjonalnie związane z obiektem (np. mieszkanie właściciela obiektu usługowego, mieszkanie służbowe dozorca);
  - 5) dopuszcza się obiekty małej architektury;
  - 6) dopuszcza się wprowadzanie zieleni, w sposób niekolidujący z przeważającą funkcją terenu;
  - 7) dopuszcza się przeprowadzanie dróg i ulic (publicznych lub wewnętrznych) oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciami, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zabudowę zagrodową oraz obszary podlegające ochronie;
  - 8) IV dopuszcza się zabudowę zagrodową w gospodarstwie rolnym.
  - 9) IV. Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20 i pkt 5 IV niniejszego studium
- 35. R – Tereny z przewagą pól uprawnych.**
- 1) dopuszcza się zadrzewienia i zakrzewienia strodpolne;
  - 2) dopuszcza się budowę stawów hodowlanych, pod warunkiem, że nie będą wpływać negatywnie na funkcjonowanie już istniejących obiektów stawowych, na których lokalizację wydano wymagane prawem pozwolenia, zwłaszcza stawów objętych ochroną ze względu przyrodniczych;
  - 3) dopuszcza się przeprowadzanie dróg publicznych i wewnętrznych oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciami, w sposób niekolidujący z przeznaczeniem i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu;
  - 4) dopuszcza się – w sąsiedztwie pasów ważniejszych dróg – organizowanie miejsc postojowych dla samochodów (parkingów);
  - 5) pozadane zachowanie minimum 7-metrowej strefy od brzegów cieków i zbiorników wodnych bez upraw i zagospodarowanie jej jako biofiltra (np. w formie pasa

zadrzewień, zakrzewień gatunków rodzimych, charakterystycznych dla terenów Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” lub co najmniej nienawożonych łąk).

- 6) wprowadza się zakaz zabudowy, w tym zagrodowej i innej związanej z produkcją rolniczą
  - 7) IV dopuszcza się budowę obiektów niekubaturowych, np. płyty obornikowe, maszyny stacji bazowej telefonii komórkowej, szczytki rowerowe.
  - 8) IV. Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20 i pkt 5 IV niniejszego studium.
  - 9) IV Zagospodarowanie dopuszczone, zgodnie z podpunktami 1) – 8) niniejszego punktu nie może znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony Obszaru Specjalnej Ochrony Plaków Natura 2000 Dolina Baryczy oraz projektowanego Specjalnej Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 Ostoja nad Baryczą. W szczególności nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla ochrony których wyznaczono obszar Natura 2000.
- 36. ZE – Tereny z przewagą trwałych użytków zielonych.**
- 1) dopuszcza się – w ograniczonym zakresie – zadrzewienia i zakrzewienia strodłakowe;
  - 2) dopuszcza się przeprowadzanie dróg i ulic (publicznych lub wewnętrznych) oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciami, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zabudowę i zagospodarowanie oraz obszary podlegające ochronie;
  - 3) dopuszcza się – w sąsiedztwie pasów ważniejszych dróg – organizowanie miejsc postojowych dla samochodów (parkingi);
  - 4) należy zachować wszelkie akwenu oraz grunty podmokłe, wraz ze związanymi z nimi zbiorowiskami roślinnymi;
  - 5) zmiana zagospodarowania terenu nie pogorszy stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób nie wpłynie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000.
  - 6) wprowadza się – z zastrzeżeniem pkt 2 i 3 – zakaz zabudowy, w tym zagrodowej i innej związanej z produkcją rolniczą.
  - 7) IV. Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20 i pkt 5 IV niniejszego studium

8) IV. Zagospodarowanie dopuszczone, zgodnie z podpunktami 1) – 7) niniejszego punktu nie może znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony Obszaru Specjalnej Ochrony Plakow Natura 2000 Dolina Baryczy oraz projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 Ostioja nad Baryczą. W szczególności nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla ochrony których wyznaczono obszar Natura 2000

37. **KK - Tereny kolejowe** - obejmujące także graficznie oznaczone linie kolejowe oznaczone symbolem „KKL”, zasady zagospodarowania: zagospodarowanie zgodne z potrzebami funkcji kolei i jej zarządcy oraz z obowiązującymi przepisami; w części tereny zamknięte

IV. Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20.1 ppkt 5 IV niniejszego studium.

38. **KDST - Tereny dla przeprowadzenia drogi ekspresowej S-5**

IV. Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20.1 ppkt 5 IV niniejszego studium.

39. IV. Jednostkami terenowymi są także oznaczone na rysunku Studium pl.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” podstawowe elementy komunikacji, dla których zasady zagospodarowania określono w rozdziale 19.1:

- 1) droga ekspresowa – symbol „KDS”
- 2) droga główna ruchu przyspieszonego symbol „KDCP”
- 3) drogi główne – symbol „KDG”;
- 4) drogi i ulice zbiorcze – symbol „KDCZ”;
- 5) drogi i ulice lokalne – symbol „KDL”;
- 6) drogi i ulice dojazdowe (wybrane) – symbol „KDD”;
- 7) drogi zapewniające obsługę terenów sąsiadujących z drogą ekspresową – symbol „KDO”;

41. IV. *Miejsca oznaczenia terenów nie stanowią obowiązującego ustalenia studium*

1) Oznaczenia składające się z członu wymienionego w ust. 39 IV oraz oddzielonego od niego myślnikiem członem S(1)

2) Oznaczenia składające się z członu wymienionego w ust. 39 IV oraz oddzielonego od niego myślnikiem członem S(2) na odcinku, położonym na południe od węzła Korzeńsko

3) Oznaczenie KDCP/KDS, dla części przebiegu drogi krajowej nr 5, niestanowiącej docelowo drogi ekspresowej nr 5.

42 V. RM – Tereny zabudowy zagrodowej;

- 1) dopuszcza się zaдрzewienia i zakrzewienia środkowe;
- 2) dopuszcza się dopuszcza się wykorzystanie rekreacyjne, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami;
- 3) dopuszcza się obiekty małej architektury,
- 4) dopuszcza się wprowadzanie zieleni, w sposób niekolidujący z przeważającą funkcją terenu,
- 5) dopuszcza się przeprowadzanie dróg i ulic (publicznych lub wewnętrznych) oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zamieszkiwanie oraz obszary podlegające ochronie.

6) Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20.1 ppkt 5 IV niniejszego studium

43. VIII US – Tereny z przewagą usług sportowo-rekreacyjnych;

- 1) dopuszcza się zieleni urządzoną i wprowadzanie obiektów małej architektury;
- 2) dopuszcza się przeprowadzanie dróg wewnętrznych oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zamieszkiwanie oraz obszary podlegające ochronie.
- 3) dopuszcza się – spełniające w/w wymogi – miejsca postojowe dla samochodów (parkingi), w tym na wydzielonych działkach/jednostkach terenowych;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 30% powierzchni terenu, przy czym do powierzchni biologicznie czynnych nie zalicza się tu terenowych obiektów sportowych pokrytych sztuczną nawierzchnią.

5) *znaczy lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł*

energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20.1 ppkt 5 IV niniejszego studium

44 IX. RM – Tereny zabudowy zagrodowej;

- 1) dopuszcza się zaдрzewienia i zakrzewienia środkowe;

- 2) dopuszcza się wykorzystanie rekreacyjne, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami;
  - 3) dopuszcza się obiekty małej architektury;
  - 4) dopuszcza się wprowadzanie zieleni, w sposób niekolidujący z przewidzianą funkcją terenu;
  - 5) dopuszcza się przeprowadzanie dróg i ulic (publicznych lub wewnętrznych) oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową oraz obszary podlegające ochronie;
  - 6) Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20.1 pkt1 5 IV niniejszego studium;
  - 7) Parametry i wskaźniki urbanistyczne:
    - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
    - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
    - c) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
    - d) minimalna ilość miejsc do parkowania – 2 miejsca na mieszkanie
- 45 X. XI. XII. XIII. PP – Tereny skoncentrowanej aktywności gospodarczej – przemysłowej, usługowej, naprawczej oraz baz i składów, z wyłączeniem aktywności związanych z produkcją rolniczą i obsługą rolnictwa oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedazowej powyżej 2000 m<sup>2</sup>:
- 1) dopuszcza się obiekty obsługi gospodarki komunalnej;
  - 2) dopuszcza się obiekty sportowe w budynkach (np. basen pływacki, kryte korty tenisowe itp.);
  - 3) dopuszcza się obiekty usług niekomercyjnych w budynkach, z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 4) niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej, w tym zagrodowej i usług chronionych (typu szkoła, przedszkole itp.);
  - 5) dopuszcza się zieleni urządzonej, w szczególności o charakterze izolacyjnym i osłonowym, zwłaszcza w przypadku ich sąsiedztwa z istniejącą lub planowaną zabudową mieszkaniową;
  - 6) dopuszcza się przeprowadzanie dróg i ulic (publicznych i wewnętrznych) oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową oraz obszary podlegające ochronie; dopuszcza się też lokalizację miejsc postojowych dla samochodów (parkingi), w tym na wydzieleniach znakach lub jednostkach terenowych;

- 7) parametry i wskaźniki urbanistyczne:
    - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%, dla zmiany studium nr XIII dla terenów 30. XIII PP. 01 i 30. XIII PP. 02 dopuszcza się 15%;
    - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%;
    - c) maksymalna wysokość zabudowy:
      - dla budynków- 25m,
      - dla obiektów związanych technologicznie z prowadzoną działalnością- 45m,
      - dla konstrukcji wierzowych- 60m
  - 8) XI. W związku z ochroną zerowisk wydry, znajdujących wzdłuż wschodnich granic zmiany studium 16XI.PP.01 w Korzeńsku, wprowadza się wolny od zabudowania pas terenu o szerokości 100 m od wschodniej granicy zmiany, będącej równocześnie granicą Kanalu Młyńskiego
  - 9) XIII. Na obszarze objętym zmianą studium występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q%), i obszary, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q<sub>0,2%</sub>). Obszar Q1% stanowi zgodnie z ustawą Prawo Wodne obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują zakazy i przepisy odrębne wynikające z ustawy Prawo Wodne.
- Dodatkowo dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują, poprzedzające proces inwestycyjny, podniesienie terenu powyżej poziomu rzędnej wody Q1%
- Na w/w terenach wyklucza się lokalizację obiektów kubaturowych oraz funkcji składowej.
46. N.Y.J.F. Tereny urządzeń elektroenergetycznych- elektroenergetycznych:
- 1) Z uwagi na brak przewidzianych negatywnych oddziaływań wykraczających poza granice terenu zmiany studium, ustala się obszar funkcji EF jako tożsamy z granicą strefy ochronnej izolacyjnej z ograniczeniem w zabudowę i zagospodarowaniu terenu.
  - 2) Parametry i wskaźniki urbanistyczne:
    - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
    - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;
    - c) maksymalna wysokość zabudowy – 5m;
    - d) minimalna ilość miejsc do parkowania – 2 miejsca na każdy oddzielny teren

- 5) Poprawca się zwraca uzgodnioną lub uniezgodzoną w charakterze ekspertów.
- 6) Poprawca się przeprowadzanie drogą radiu publicywnych lub wewnątrzinstytucyjnej sieci informacyjnej, technologicznej i lokalnej, urządzeń komunikacyjnych (w szczególności) jeżeli sposób ich lokalizacji będzie umożliwiał wpływ na tereną przewidzianej pod zamieszkanie oraz obszarą publicznej ochronie
- 5) Na terenach przeznaczonych do zabudowy mieszkalnej określa się kierunek wyznaczonych linii i sposób wydzielenia w planie w szczególności do linii od granicy działki.
- 4) Na terenach przeznaczonych do zabudowy mieszkalnej, głównie zabudowy lub technologicznej, oraz obiektów usług i obiektów drogowych i gospodarczej infrastruktury z funkcjami mieszkalnymi
  - 1) dopuszcza się zabudowę i zakreślenie strefy;
  - 2) dopuszcza się obiekty funkcjonalne;
  - 3) dopuszcza się wprowadzenie zmian w sposób określonego z przewidzianą funkcją terenu;
  - 4) dopuszcza się przeprowadzenie drogi publicznych lub wewnętrznymi, np. sieci infrastruktury technologicznej i lokalizację urządzeń technologicznych tego rodzaju, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie umożliwiał wpływ na tereną przewidzianej pod zamieszkanie oraz obszarą publicznej ochronie;
  - 5) Porządek i wykształcenie architektoniczne:
    - 01) minimum: minimalna powierzchnia budowlana - 250m<sup>2</sup>;
    - 04) minimum: minimalna powierzchnia zabudowy - 400m<sup>2</sup>;
    - 07) minimum: wysokość zabudowy - 10m;
    - 09) minimum: ilość miejsc do parkowania - 2 miejsca na mieszkanie.

### 16.3. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1. Linie rozgraniczające poszczególne jednostki terenowe mają charakter orientacyjny, co oznacza, że mogą podlegać pewnym korektom (i uściśleniu) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego
2. Zgodnie z ustaleniami Studium jest przyjmowanie w ustaleniach planów miejscowych bardziej rygorystycznych (i zawężonych) regulacji niż te, które zostały określone w niniejszym dokumencie; w szczególności dotyczy to ustaleń odnoszących się do przeznaczenia terenów. Dopuszczalny jest też podział określonych w niniejszym

- Studium funkcjonalnych jednostek terenowych na mniejsze, z bardziej szczegółowo ustalonymi funkcjami („mniejszymi”) oraz sposobami zagospodarowania (bardziej szczegółowymi lub bardziej rygorystycznymi)
3. Dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujące są te ustalenia Studium – także w następujących rozdziałach - w których użyto następujące sformułowania:
    - a) przewidziane przeznaczenie terenów (zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. 16.1 ust. 8), z zastrzeżeniem ust. 5-7,
    - b) dopuszcza się,
    - c) zakazuje się; niedopuszczalne jest, nie powinno[aj], nie może,
    - d) należy; powinno[aj], może [wyłącznie] stanowić...
  4. Dyspozycje sformułowane jako zalecenia – także w następujących rozdziałach – nie są ustaleniami Studium.
  5. Dopuszcza się – uznając za również zgodne z ustaleniami Studium - przyjmowanie w ustaleniach planów miejscowych utrzymania dotychczasowego przeznaczenia, sposobu zagospodarowania i zabudowy, lub sposobu wykorzystania także na terenach, na których Studium przewiduje ich zmianę
  6. Szczególnym przypadkiem zasady omówionej w ust. 5 jest przyjmowanie w ustaleniach planów miejscowych na niezabudowanych terenach rolnych i leśnych dotychczasowej formy użytkowania tych gruntów, w tym z wyłączeniem prawa zabudowy, także na terenach, na których Studium przewiduje możliwość wprowadzenia zabudowy
  7. Na terenach przeznaczanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod nowe zamieszkanie zaleca się określać terminy realizacji tego zamieszkania, których przekroczenie spowoduje na tych terenach wejście w życie zakazów wznoszenia budynków i/lub innych obiektów budowlanych
  8. Na terenie, na którym dopuszczono lokowanie obiektów budowlanych dopuszcza się realizację obsługujących je urządzeń budowlanych, a na terenach, na których dopuszczono drogi, zarówno publiczne, jak i wewnętrzne, dopuszcza się realizację niezbędnych dla ich wykonania obiektów mostowych, przepustów i innych niezbędnych im obiektów i urządzeń

9. Za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się wykorzystywanie i przebudowę akwenów wodnych, cieków i innych urządzeń melioracyjnych jeżeli nie stoi to w kolizji z pozostałymi ustaleniami niniejszego studium i odrębnymi przepisami.

## 17. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.

### 1. System (rusz) przyrodniczy gminy tworzą

- 1) Park Krajobrazowy „Dolina Baryczy”, na którym obowiązują rygory wynikające z przepisów szczególnych – ustawy o ochronie przyrody oraz dokumentu o utworzeniu tego Parku, po ustanowieniu planu ochrony obowiązującego będą również zasady zagospodarowania i rygory wynikające z ustalen tego dokumentu, wskazując się że w zakresie Zmiany Studium dla części obrębu Dębnice obowiązują ustalenia Rozporządzenia Nr 3/Województwa Dolnośląskiego z dnia 28 marca 2007 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” dla terenu Parku leżącego w granicach województwa dolnośląskiego (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 68 poz. 1012) i tego znowelizowanej w Rozporządzeniu Nr 19/Województwa Dolnośląskiego z dnia 12 listopada 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 503 poz. 3434)
  - 2) Obszar Specjalnej Ochrony Płaków Natura 2000 „Dolina Baryczy” (PLB020001), na którym obowiązują rygory gospodarowania wynikające z ochrony tego typu obszarów;
  - 3) rezerwy przyrody, na których obowiązują rygory określone w ustawie o ochronie przyrody oraz w dokumencie o utworzeniu danego rezerwalu;
  - 4) użytki ekologiczne, na obszarze których obowiązują rygory określone w dokumentach o ich utworzeniu;
  - 5) pomniki przyrody;
  - 6) projektowany Obszar Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Trzebnickie”;
  - 7) projektowany specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Osioła nad Baryczą” (PLH020041);
  - 8) siedliska roślin i zwierząt objętych ochroną gatunkową;
  - 9) nieobjęte dotychczas ochroną prawną cenne przyrodniczo doliny Sasiczniczy;
  - 10) większe zwarte kompleksy lasne
2. W obszarze doliny Baryczy obowiązują rygory gospodarowania wynikające z objęcia jej ochroną w ramach Konwencji Ramsarskiej i przynależności do sieci ECONET oraz CORINE-Biotopes
  3. Tereny w dnach dolin, potencjalnie zagrożone wylewem, należy wyłączyć z intensywnego zagospodarowania, a w szczególności z zabudowy kubaturowej. Dopuszczalne jest zagospodarowanie ekstensywne – łąki (najlepiej jednokosne), tereny spacerowe oraz



niezbędne przejścia infrastrukturalne, drogi i obiekty hydrotechniczne, w szczególności przeciwpowodziowe, pod warunkiem, że nie ograniczą one przekroju doliny czynnie przewodzącego wysokie wezbrania oraz nie zaburzą ciągłości i funkcji korytarza ekologicznego

4. Na terenach podmokłych preferuje się zachowanie naturalnych cech siedlisk, w szczególności pożądane jest zachowanie lasów łęgowych, torfowisk, oczek wodnych i statorzeczy wraz z siedliskami nadržnymi. Preferuje się też – jako cenny element struktury ekologicznej – zachowanie trwałych użytków zielonych, zwłaszcza wilgotnych łąk i ich zabezpieczenie przed przekształceniem w grunty orne, a także przed zalesianiem
5. Ze względu na potrzeby ochrony przeciwpowodziowej należy modernizować system wałów przeciwpowodziowych, w tym poprzez ich odsuwanie od rzek i innych cieków, przed wylaniem których mają chronić oraz, w miarę możliwości, należy podejmować działania zwiększające retencje wód powierzchniowych, jednakże w sposób, który nie będzie pogłębiał deficytu wody w zlewni Barczycy

6. Zagospodarowanie terenów w strefie międzywała, samych wałów przeciwpowodziowych oraz terenu bezpośrednio przyległego do odpowietrznej stopy wału – zgodnie z rygorami określonymi w przepisach odrębnych

7. W gospodarce leśnej (na terenach leśnych) należy dążyć do sukcesywnej przebudowy struktury gatunkowej zadrzewień, stosownie do warunków siedliskowych. Także przy zalesianiu nowych terenów należy uwzględnić miejscowe uwarunkowania siedliskowe. Zalesień powinny być wyłączone wilgotne łąki i zbiorniska roślinne na podmokłych siedliskach

8. Rozwiązanie przyjęte w Studium odnośnie zasięgu terenów przeznaczonych pod zalesienie operują się w większości na przebiegu granicy rolno-leśnej ustalonej w „Planie Urządzenowo-Rolnym”.

9. Końcyczna przebudowa elementów systemów melioracyjnych, wynikająca z inwestowania na terenach zmeliorowanych, nie może powodować niekorzystnych zmian stosunków gruntowo-wodnych, zwłaszcza na terenach tworzących system przyrodniczy gminy; przebudowa taka wymaga uzgodnienia z właściwym zarządcą systemu melioracyjnego

10. W ochronie środowiska priorytetowe znaczenie ma ochrona wód podziemnych i powierzchniowych m.in poprzez:
  - 1) ochrona ujęć wód w tym poprzez zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami ich stref ochronnych,
  - 2) sukcesywne porządkowanie gospodarki wodno-sekcyjnej na terenach zamieszkałych,
  - 3) wdrażanie odpowiednich (proekologicznych) kierunków produkcji rolniczej i agrotechniki;
  - 4) kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej według zasad określonych w rozdziale 21,
  - 5) zalesianie najsłabszych gleb, z zastrzeżeniem zachowania niezależności użytków zielonych ze względów ekologicznych i krajobrazowych; sukcesywną przebudowę struktury gatunkowej lasów stosownie do uwarunkowań siedliskowych,
  - 6) właściwe zagospodarowanie turyistyczne; sukcesywne porządkowanie i podwyższanie standardu (ekologicznego) dotychczasowego zagospodarowania,

11. Należy dążyć - także na terenach przeznaczonych dla skoncentrowanej działalności gospodarczej - do zminimalizowania uciążliwości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, m.in. poprzez wprowadzanie czystszych technologii w procesach produkcyjnych oraz różnych urządzeń zabezpieczających

12. Należy dążyć do przenoszenia uciążliwych zakładów i obiektów lub urządzeń z terenów mieszkalniowych oraz lokalizację nowych zakładów i obiektów o takim charakterze na wyodrębnionych terenach przeznaczonych dla aktywności gospodarczej (symbol „PP” i „P”)

13. W dalszym rozwoju zagospodarowania terenów osadniczych istotną rolę powinna odegrać prośrodowiskowa infrastruktura o wysokim standardzie technologicznym

Przeanalizować należy możliwość wykorzystywania lokalnych źródeł energii - *konwencjonalnych i niekonwencjonalnych (np. pompy ciepłe, energia słoneczna, wiatr i inne)*

14. W strefach ochronnych wokół ujęć wody, wymienionych w rozdziale 14.1 w części B, obowiązują rygor i zasady zagospodarowania określone w przepisach szczególnych oraz w dokumentach o utworzeniu tych stref.

15. W zagospodarowaniu terenów uwzględnie należy zasięg występowania głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 303 „Pradolina Barycz – Głogów (E)” o projektowanym statusie wysokiej (OWO) i najwyższej (ONO) ochrony, określony na obu rysunkach Studium, w szczególności na terenach o wrażliwym środowisku gruntowo-wodnym na infiltrację zanieczyszczeń.

16. Wzdłuż rzek i cieków melioracji podstawowej nowe budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 5 m od górnej krawędzi ich koryt. Zaleca się tę zasadę stosować także do sieci infrastruktury obsługujących ww. budynki.

17. Przewidziana w Studium eksploatacja złóż surowców mineralnych powinna:

- 1) zapewnić racjonalne wykorzystanie złóż surowców mineralnych;
- 2) być realizowana wraz z rekultywacją obszarów zdegradowanych w wyniku działalności górniczej;
- 3) być realizowana w sposób minimalizujący jej szkodliwe skutki na środowisko przyrodnicze i kulturowe oraz zdrowie ludzi.

18. Sposób zagospodarowania terenów przylegających do dróg i terenów kolejowych winien uwzględniać uciążliwość i inne ograniczenia wynikające z tego sąsiedztwa.

## 18. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.

1. **Obiekty i układy wpisane do rejestru zabytków** objęte są rygorami prawnymi wynikającymi z treści odpowiednich aktów prawnych, w tym przede wszystkim objęte są ochroną konserwatorską wynikającą z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. nr 162 poz. 1568). W odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków zakłada się pierwszeństwo wymagań konserwatorskich przy realizacji robót budowlanych oraz innych zmianach zagospodarowania i użytkowania obiektów. Należy dążyć do pełnej rewalooryzacji zabytków. Rygory te obowiązują niezależnie od położenia budowli czy innego wpisanego do rejestru zabytków obiektu w poszczególnych strefach ochrony konserwatorskiej. Wszelkie działania podejmowane przy zabytkach wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

2. **Obiekty ujęte w ewidencji zabytków.** Ewidencja zabytków obejmuje różne obiekty nieruchome powstałe przed 1945 r., w których późniejsza działalność nie zatarła cech świadczących o ich historycznym rodowodzie, stanowiące charakterystyczne przykłady działalności budowlanej dawnych epok lub posiadające znaczące w skali lokalnej walory artystyczno-architektoniczne, w tym stanowiska archeologiczne

- 1) dla budynków obowiązują m. in. następujące wymogi konserwatorskie:
  - a) należy zachować ich bryłę, kształt i geometrię oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
  - b) należy utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć, historyczny detal architektoniczny,
  - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać – lub odtworzyć – oryginalną siłatkę okien i drzwi,
  - d) należy chronić zachowany układ i wystroj wnętrza oraz dążyć do jego odtworzenia
  - e) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych, zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
  - f) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.

- 8) stosowane na zewnątrz budynków materiały i ich kolory winny nawiązywać do historycznych rozwiązań, dotyczy to także ogrodzeń, elementów małej architektury, nawierzchni ulic, chodników, placów itp.;
- 9) należy uzgadniać z właściwym konserwatorem zabytków wszystkie zmiany zagospodarowania i sposobu użytkowania, remonty, roboty ziemne o charakterze budowlanym, oraz dokonywanie nowych podziałów geodezyjnych;
- 10) należy dostosować współczesną funkcję do wartości zabytkowych zespołów budowlanych i jego poszczególnych obiektów, eliminując uciążliwe funkcje, dotyczy to również wartościowych kompozycji parkowych, nasadzeń przydrożnych, planowanych obsadzeń cieków i zbiorników wodnych o wartościach historycznych;
- 11) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi w obrębie stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych;
- 12) należy wykluczyć możliwość prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych

#### 4. W zasięgu strefy „B” ochrony konserwatorskiej należy:

- 1) zachować zasadnicze elementy historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim linie zabudowy;
- 2) adaptować - do nowych potrzeb - zachowane obiekty o walorach zabytkowych;
- 3) forma zewnętrzna nowej zabudowy, w tym nachylenie i pokrycie dachu, stosowane na zewnątrz budynków materiały i ich kolory - powinna nawiązywać do architektury budynków w sąsiedztwie, które zostały wzniesione przed 1945 rokiem, dotyczy to także ogrodzeń, elementów małej architektury, nawierzchni ulic, chodników, placów itp.;
- 4) wysokość nowej zabudowy powinna nawiązywać do wysokości budynków w sąsiedztwie i nie może jej przekraczać;
- 5) należy uzgadniać z właściwym konserwatorem zabytków realizację nowych budynków, a także wszystkie zmiany zagospodarowania i sposobu użytkowania, remonty, przebudowy obiektów ujętych w ewidencji zabytków, zmiany przebiegu oraz nawierzchni ulic i dróg;
- 6) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odnowiczym i rewolucyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jaki w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci

komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;

- 7) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie już istniejących form zagospodarowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i uwalnienia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu, przy opracowywaniu zasad kształtowania przyszłej zabudowy należy uwzględnić historyczny charakter zabudowy i jej rozplanowania: np. mieszkalnowy, zagrodowy, stajliskowy itp.;
  - 8) eliminować obiekty i ich elementy, które zniekształcają założenie historyczne, m.in. komórki i garaże, a także usuwać inne szpecące i dysharmonizujące obiekty, w tym reklamy, obiekty tymczasowe, błędne nasadzenia zieleni;
  - 9) należy wykluczyć możliwość prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
  - 10) należy wykluczyć możliwość prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
  - 11) w obrębie założen folwarcznych dopuszcza się lokalizację nowych słosów tylko jako wbudowane w obiekty folwarczne, niebędące obiektami historycznych
5. W zasięgu strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego:
- 1) skala - w tym wysokość - nowej zabudowy nie może być konkurencyjna w stosunku do historycznej zabudowy w danej miejscowości;
  - 2) forma nowej zabudowy winna nawiązywać do lokalnej tradycji;
  - 3) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego oraz kompozycje zieleni;
  - 4) 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;
  - 5) należy formy inwestowania w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz; z tego powodu należy wyłączać z możliwości realizacji inwestycji nowe i wielokobietowe, tak również te, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu;
  - 6) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym; winno się unowocześnić jego obszar od elementów dysharmonizujących, rekultywować tereny zniszczone, a w przypadku

- g) obowiązuje historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym matowym) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne obowiązuje pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu
- h) zakazuje się umieszczania reklam i innych tablic niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy
- 2)IV. Inwestycje wymagają uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, w zakresie zgodnym z wymogami przepisów odrębnych
- 2) dla urządzeń technicznych trwale związanych z miejscem posiadawienia (władki kolejowe, mosty drogowe, itp.) figurujących w ewidencji zabytków, poddawawym wymogami konserwatorskimi są:
- zachowanie tych urządzeń oraz ich formy,
  - urzymywanie ich w należytym stanie technicznym.
- 3) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków, które znajdują się w strefach ochrony konserwatorskiej, dodatkowo obowiązują ustalenia formułowane dla poszczególnych stref, natomiast dla prac remontowych, modernizacyjnych, związanych z rozbudową i przebudową obiektów oraz prac rozbiórkowych prowadzonych przy zabytkach, znajdujących się poza strefami i ujętych w ewidencji, należy uzyskać uzgodnienie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.
- 2)IV. Obszary ujęte w ewidencji zabytków. Ewidencja obejmuje historyczny układ urbanistyczny miasta Żmigrod wraz z przedmieściami oraz historyczne układy ruralistyczne wsi oraz przysiółków i zespołów zabudowy. Dla obszarów obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, to jest rozplanowanie drog, linie zabudowy, kompozycje wnętrza urbanistycznych, kompozycje zabudowy, zespoły zabudowy oraz kompozycje zieleni
  - nowa zabudowa powinna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posiadawienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz nawiązywać do historycznej zabudowy miejscowości
  - adaptować - do nowych potrzeb - zachowane obiekty o walorach zabytkowych,
  - forma zewnętrzna nowej zabudowy, w tym nachylenie i pokrycie dachu, stosowane na zewnętrzz budynków materiały i ich kolory - powinna nawiązywać do architektury

- budynków w sąsiedztwie, które zostały wzniesione przed 1945 rokiem, dotyczy to także ogrodzeń, elementów małej architektury, nawierzchni ulic, chodników, placów itp.;
- 5) wysokość nowej zabudowy powinna nawiązywać do wysokości budynków w sąsiedztwie i nie może jej przekraczać;
- 6) granice obszarów ujętych w ewidencji zabytków należy wyznaczyć w oparciu o historyczne zasięgi założen architektonicznych wraz z przynależnymi działkami oraz w sposób uwzględniający obecne podziały geodezyjne przedmiotowego terenu, a także logicznie względem istniejących ciągów komunikacyjnych.
- 3. W zasięgu strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej należy:**
- zachować i uczynić historyczny układ przestrzenny, tzn. rozplanowanie historycznych dróg, przebieg historycznych linii zabudowy i historycznych kompozycji zieleni;
  - poddać konserwacji lub rewaloryzacji istniejące elementy historycznego układu przestrzennego o walorach zabytkowych, w tym nawierzchnie dróg i placów, ogrodzenia, balustrady, mostki, obiekty małej architektury;
  - eliminować obiekty i ich elementy, które zniekształcają założenie historyczne, m.in. komotki i garaże, a także usuwać inne szpecące i dysharmonizujące obiekty, w tym reklamy, obiekty tymczasowe, błędne nasadzenia zieleni;
  - przy projektowaniu i realizacji nowej zabudowy stosować - w formie zewnętrznej - rozwiązania imitujące zabytkowe budynki usytuowane w pobliżu, dotyczy to w szczególności wysokości budynków; lokalizacja tych budynków powinna być realizowana zgodnie z historycznymi zasadami, właściwymi dla danego układu przestrzennego.
  - należy dostosować współczesną funkcję do wartości zabytkowych zespołów budowlanych i jego poszczególnych obiektów, eliminując uciążliwe funkcje, dotyczy to również wartościowych kompozycji parkowych, nasadzeń przydrożnych, planowanych obsadzeń cieków i zbiorników wodnych o wartościach historycznych;
  - 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, że nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;
  - zaleca się, by dachy nowych budynków były symetryczne, o stromiznie i kształcie - jednokorych w granicach nieruchomości - nawiązujących do dachów zabytkowych obiektów w sąsiedztwie - oraz pokryte dachówką ceramiczną.

wprowadzania nowych elementów winny one podnosić estetyczne wartości tych terenów i podkreślać ich związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym,

7) należy wszelkie działania inwestycyjne konsultować z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków

6. **W zasięgu strefy „E” ochrony ekspozycji** należy tak kształtować nową zabudowę, aby zachować dotychczasowe dominany przeszerzenie i sylwetkę miasta

7. **W zasięgu strefy „W” ścisłej ochrony archeologicznej** Obiekty archeologiczne o zachowanej formie krajobrazowej dla których wyznaczono tę strefę wyłączone są z wszelkiej działalności inwestycyjnej, która mogłaby naruszyć ich specyficzną formę Dla wszystkich obiektów w strefie wprowadza się priorytet wynogów konserwatorskich oraz zakaz działań inwestycyjnych niezwiązanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu – dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, konserwacje zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem Na tym terenie wszelkie ewentualne prace należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków oraz prowadzić za pozwoleniem na prace archeologiczne i wykopaliskowe

IV.7. Wprowadza się strefę „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych dla wszystkich stanowisk archeologicznych posiadających własną formę krajobrazową Granice strefy przedstawia się na rysunku zmiany studium

W strefie tej znalazły się następujące stanowiska archeologiczne

- Motzeczno, AZP 73-27, nr stanowiska 50/1;
- Kędzie, AZP 71-26, nr stanowiska 129/2, nr rejestru 4/Arch/1964;
- Korzeńsko, AZP 71-27, nr stanowiska 2/10, nr rejestru 3/Arch/1964;
- Zmigród, AZP 72-27, nr stanowiska 7/4, nr rejestru 9/Arch/1964;
- Radziądz, AZP 72-28, nr stanowiska 2/12, nr rejestru 35/Arch/1964;
- Osiek, AZP 72-28, nr stanowiska 21/1, nr rejestru 34/Arch/1964;
- Zmigród, AZP 72-27, nr stanowiska 158/11;
- Zmigród, AZP 72-28, nr stanowiska 1/11;
- Łapczyce, AZP 73-26, nr stanowiska 14/15

Wprowadza się strefę „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołów sakralnych dla kościołów w granicach istniejących murów zlokalizowanych w następujących miejscowościach: Zmigród, Borek, Borzecin, Bychowo, Korzeńsko, Osiek, Powidzko,

Radziądz. Nie oznaczono granicy strefy na rysunku zmiany studium ze względu na małą powierzchnię terenów objętych tą strefą

IV 8 Z uwagi na domniemanie zawartości relikwii archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, a także w obszarze wsi o metryce średnowiecznej) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych Na obszarze tym, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W obrębie stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych Należy wyłączyć spod ewentualnego załączenia obszary stanowisk archeologicznych

*B.XIV Strefą OWV (obszarów archeologicznej obsługi) się protekcja obszary i fragmenty fakultatywnego obszaru Zmiany studium dla części obiektu Bielno*

9. Wskazane na rysunku Studium pl.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” **zabytkowe układy zieleni**, takie jak parki, cmentarze oraz szpalery i aleje drzew, należy otoczyć opieką i uzupełnić po wstające w nich ubytki nowymi nasadzeniami odpowiednich gatunków.

Wprowadza się wymóg zachowania historycznego układu przeszerzenia i kompozycji zieleni ze szczególnym uwzględnieniem istniejącego starodrzewu.

10. Zasięg stref, o których mowa w ust. 3-8 oraz w ust. B.XIV określono na obu rysunkach Studium, a objęte nim obszary wymieniono w rozdziale 6.4 a w załączniku Zmiany studium dla części obiektu Bielno w rozdziale B.3

11. Dopuszcza się wprowadzenie w planach miejscowych dodatkowych, bardziej szczegółowych zapisów służących ochronie dziedzictwa i krajobrazu kulturowego

12. Zasób rejestru zabytków i ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany zmiany ze nie powodują zmian ustaleń studium

13. Pod pojęciem ewidencja zabytków należy rozumieć ewidencję, o której mowa w art. 22 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

14 Na obszarze gminy nie zidentyfikowano dóbr kultury współczesnej, które wymagałyby szczególnej ochrony.

16 IV. Historyczne cmentarze i miejsca pochówkowe obejmują się strefą ochrony.

1. W strefie ochrony znajdują się tereny cmentarzy nieczynnych, oznaczone na ujednoliconym rysunku „Studium...” symbolem ZCN, które są zlokalizowane w Barkowie, Bychowie, Korzelsku, Powidzku (dwa tereny) i Radziądzu, historyczne cmentarze czynne, oznaczone na ujednoliconym rysunku „Studium...” symbolem ZCCC, które są zlokalizowane w Barkowie, Garbcach, Korzelsku, Powidzku, Radziądzu i Zmigródcie oraz cmentarze nieczynne, położone przy kościołach, zlokalizowane w Barkowie i Powidzku.

2. W zasięgu strefy ochrony historycznych cmentarzy i miejsc pochówkowych:

- 1) w przypadku cmentarzy użytkowanych należy zachować ich dotychczasową funkcję;
- 2) cmentarze nieużytkowane należy zachować jako tereny zielone, dopuszcza się ich ogrodenie w sposób trwały;
- 3) należy zachować i konserwować elementy historycznych układów przestrzennych cmentarzy, w tym historyczne ogrodzenia, bramy, nagrobki, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleni;
- 4) mogiły i nagrobki o wartościach zabytkowych należy zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie tworzyć dla nich lapidaria lub zachować je w inny uzgodniony z właściwym konserwatorem zabytków sposób;
- 5) w przypadku historycznych cmentarzy użytkowanych nowe inwestycje są dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zamieszkania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalania historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia;
- 6) w przypadku poszerzania cmentarza historycznego należy odseparować go ogrodzeniem, żywopłotem bądź aleją od nowego cmentarza.

## 19. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI.

### 19.1. Układ i hierarchia dróg.

1. Studium – na rysunku pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego” - określa podstawowy układ dróg publicznych: drogi głównej przyspieszonego ruchu (a docelowo – ekspresowej), dróg głównych, zbiorczych oraz ważniejszych (istotnych dla powiązań funkcjonalnych) dróg lokalnych i dojazdowych (prawie wyłącznie na obszarach

pozamiejskich), które wraz z pozostałymi (nieokreślonymi w Studium) drogami lokalnymi, dojazdowymi oraz drogami wewnętrznymi mają zapewnić sprawną obsługę obecnych terenów zamieszkiwanych, terenów pod nowe inwestycje (wyznaczonej w Studium) oraz terenów niezamieszkiwanych (głównie rolniczych)

2. IV. Drogi krajową nr 5 określa się jako drogę główną przyspieszonego ruchu (oznaczoną na rysunku Studium – „Kierunki rozwoju przestrzennego” symbolem „KIDGP”) jedno- lub dwujezdniową. Przewiduje się, że jej podstawową funkcję tranzytową przejmie w przyszłości droga ekspresowa S-5, przebiegająca również przez gminę Zmigród. Planowany przebieg drogi ekspresowej S-5 wraz ze strefą uciążliwości przedstawia się na ujednoliconym rysunku „Studium...”

3. IV. budowa nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 339 od węzła z planowaną drogą ekspresową S-5 do drogi krajowej nr 5. Planowany przebieg drogi wraz ze strefą uciążliwości przedstawia się na ujednoliconym rysunku „Studium...”

2. Modernizacja (w tym odpowiednie poszerzenie pasa drogowego) do parametrów drogi klasy głównej (symbol „KIDG”) drog wojewódzkich nr 439 i nr 339, przy czym na trasie drogi nr 339 wskazuje się:

- 1) obejście miasta od strony południowej łączące omawianą drogę wojewódzką nr 339 z obecną drogą krajową nr 5; pozostały (na północ od tego obejścia) odcinek drogi wojewódzkiej (już na terenie miasta) przyjmuje klasę drogi zbiorczej (symbol „KIDZ”);
- 2) obejście od strony wschodniej układu osadniczego wsi Kliszkowice

3. IV. w przypadku realizacji nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 339 od węzła z planowaną drogą ekspresową S-5 do drogi krajowej nr 5, dotychczasowy odcinek drogi wojewódzkiej nr 339 będzie miał zmienioną kategorię i obniżoną klasę techniczną z G na Z

3. Modernizacje (w tym odpowiednie poszerzenia pasa drogowego) do parametrów drogi zbiorczej (symbol „KIDZ”) dróg powiatowych

- 1) nr 1110D,
- 2) nr 1274D, przy czym wskazuje się:
  - a) korektę łuku drogi na odcinku przebiegającym w zachodniej części gminy (przed przysiółkiem Góreczki),
  - b) budowę obejścia od strony północnej układów osadniczych Barkowa i Barkówka,

- c) budowę obejścia od strony północnej części układu osadniczego wsi Węglewo i łącznika prowadzącego do drogi wojewódzkiej nr 339,
- 3) nr 1319D;
  - 4) nr 1322D;
  - 5) nr 1329D, przy czym wskazuje się
    - a) wyprostowanie drogi na odcinku przebiegającym przez układ osadniczy wsi Powidzko,
    - b) budowę obejścia od strony zachodniej układu osadniczego wsi Kaszyce Miłkie:
  - 6) nr 1403D
- 4 Modernizacje (w tym odpowiednie poszerzenia pasa drogowego) do parametrów drogi lokalnej (symbol „KDL”) dróg powiatowych:
- 1) nr 1111D;
  - 2) nr 1316D;
  - 3) nr 1317D;
  - 4) nr 1318D;
  - 5) nr 1320D;
  - 6) nr 1321D;
  - 7) nr 1323D;
  - 8) nr 1324D, przy czym wskazuje się budowę nowego odcinka pomiędzy przysiółkiem Rogozowa a drogą powiatową nr 1274D,
  - 9) nr 1325D;
  - 10) nr 1326D;
  - 11) nr 1327D;
  - 12) nr 1328D.
- 5 Modernizacje (w tym poszerzenie pasa drogowego i odcinkowe zmiany przebiegu) do parametrów drogi lokalnej (symbol „KDL”) dróg gminnych o relacjach
- 1) granica gminy – przysiółek Wierzbina – wieś Barkowo (z projektowaną korektą taksu),
  - 2) Piotrkowice – granica gminy – Łapczyce,
  - 3) Bychowo – Zmięród;
  - 4) Kroszcina Wielka – granica gminy - Morszynno – Kliszkowice;
  - 5) droga nr 1327D – Kliszkowice Małe – droga nr 1326D;

- 6) droga wojewódzka nr 439 – Zmięródek, z wybudowaniem łącznika z drogą gminną prowadzącą w kierunku wsi Borek;
  - 7) Zmięródek – Borek,
  - 8) droga nr 1328D – Sanie, z projektowaną korektą włączenia do drogi nr 5,
  - 9) droga nr 5 – Borzęcin,
  - 10) droga nr 5 – Sanie – Powidzko – droga nr 1329D (wraz z korektą taksu),
  - 11) Dohrosławice – droga gminna do Powidzka (o której mowa w lit j), z nowym odcinkiem do wybudowania,
  - 12) Dohrosławice – droga nr 1329D (Kaszyce Miłkie),
  - 13) droga nr 1321D – Osiek – Bukalowo – granica gminy – Kontówko,
  - 14) Bukalowo – granica gminy – Gąski,
  - 15) Niezgodzi – Ruda Zmięródzka,
  - 16) Przywście – granica gminy – Dęšno Polskie;
  - 17) Przywście – droga nr 5,
  - 18) droga powiatowa nr 1323D – droga powiatowa nr 1110D;
  - 19) Barków – Lubiel (na krótkim odcinku przecinająca obszar gminy w jej zachodniej części)
6. Budowa nowych odcinków dróg (oprócz obejść i łączników wymienionych w ust. 4, ust. 5 pkt 2 i 5, ust. 6 pkt 8, ust. 6 pkt 6:
- 1) droga łącząca Zmięródek z wsią Garbce (jako dwa warianty drogi lokalnej „KDL”);
  - 2) krótki odcinek stanowiący korektę przebiegu drogi gminnej przy wschodniej części układu osadniczego wsi Łaskowa (jako droga dojazdowa „KDD”).
7. Przewiduje się modernizację i budowę nowych dróg i ulic, które nie zostały wymienione w poprzednich ustępach, w miarę potrzeb i możliwości realizacyjnych.
- 10.1V. W planach miejscowych dopuszcza się rezygnację z przeznaczania terenów na budowę nowych odcinków dróg, budowę obejść i poszerzenia dróg istniejących w związku ze stanowiącym odpowiednich zarządców dróg, zawartym we wnioskach do planów.

## 19.2. Ustalenia dotyczące pozostałych elementów komunikacji transportu.

1. Przewiduje się modernizację i przebudowę linii kolejowej nr 271 relacji Wrocław – Poznań (ze stacją Zmięród i przystankami osobowymi Garbce i Korzeńskoi), jako elementu korytarza transportowego E-59 Europejskiego Systemu Kolejowego, w zakresie umożliwiający jazdę pociągów pasażerskich z prędkością do 160 km/h a oraz pociągów towarowych z prędkością do 120 km/h. W ramach modernizacji linii,

zakłada się m. in. dodanie drugiej pary torów, przebudowę/budowę sieci trakcyjnej, obiektów inżynierskich (mostów, przepustów), przejazdów kolejowych, stacji i peronów (w tym stacji Zmigród) oraz dróg równoległych do tej linii

- 2 Należy monitorować trasę ruchu przeznaczone dla transportu niebezpiecznych materiałów i wprowadzać wzdluz nich rozwiązania ograniczające ewentualne zagrożenia wywołane tym ruchem; dotyczy to przede wszystkim dróg o klasie drogi głównej.
- 3 Należy wprowadzić zasadę realizacji niezbędnej ilości miejsc parkingowych w obrębie działek dla nowych albo przekształcanych funkcjonalnie lub architektonicznie obiektów, z dopuszczeniem lokalizacji tych miejsc w nieodległym sąsiedztwie, jako „wydzierżawionych” na obszarze innej nieruchomości; na terenach intensywne zagospodarowanych można odstępować od ścisłego respektowania tej zasady.
- 4 Należy opracować powiatową lub regionalną koncepcję szkieletu rowerowych i przystąpić do jej realizacji w terenie. Ścieżki rowerowe prowadzone wzdluz dróg/ulic klasy zbiorczej lub klas wyższych nie powinny być prowadzone po jezdni przeznaczonej dla ruchu pojazdów samochodowych.

### 19.3. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

- 1 Za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się
  - 1) dokonywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego drobnych korekt przebiegu określonych w Studium dróg i ulic, przy zachowaniu relacji połączeń wskazanych w tym dokumencie oraz nieobniżaniu ustalonych w Studium klas;
  - 2) odstępstwa od spełnienia wszystkich parametrów technicznych wiążących się z przyjętą klasą przez drogi i ulice na terenach zabudowanych (w chwili uchwalenia Studium);
  - 3) przyjmowanie wyższej klasy niż określona w Studium dla całych ulic i dróg lub ich wybranych odcinków, a na odcinkach, których funkcje komunikacyjne przejmą nowe odcinki (obwodnice) obniżenie klasy;
  - 4) wprowadzanie nieoznaczonych na rysunku Studium dróg i ulic publicznych klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg wewętrznych;
  - 5) zmianę kształtu i powierzchni zajmowanej przez skrzyżowaną drogę i ulic;
- 2 Zaleca się przyjmowanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pasów dróg i ulic o szerokościach większych niż minimalne, określone w z obowiązujących przepisach
- 3 Dla planowanych dróg lokalnych na terenach dotychczas niezainwestowanych, innych niż leśne, szerokość pasa drogi należy zachować zgodnie z przepisami odrębnymi
- 4 Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego należy przyjmować wskaźnik co najmniej 400 miejsc postojowych na 1000 mieszkańców/uzyskowików. Dopuszcza się lokalne odstępstwa od tej zasady, jeżeli obecne zagospodarowanie wyklucza taką możliwość
- 5 Zaleca się wstrzymanie lokalizowania nowych inwestycji oraz dokonywania zmian przeznaczenia i sposobu użytkowania terenów na całej szerokości pasa określonego dla lokalizacji drogi ekspresowej S-5



## 20. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

### 20.1. Zasady wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej.

1 Dla zapewnienia warunków harmonijnego rozwoju gminy należy zapewnić możliwość przyłączenia nowych odbiorców do sieci wodociągowej oraz podejmować niezbędne inwestycje służące rozbudowie i modernizacji systemów zaopatrzenia w wodę. Zakłada się docelowo pełne wyposażenie układów osadniczych – istniejących i planowanych – oraz przyszytych terenów aktywności gospodarczej w systemy wodociągowe. Szacunkowe zapotrzebowanie na wodę – przyjmując wskaźnik 110 l/mieszkańca/dobę dla miejscowości wiejskich i 130 l/mieszkańca/dobę w mieście, oraz współczynnik nierównomierności dobowej 1,3 – przedstawia się następująco  $Q_{st} = 1244 \text{ m}^3/\text{d}$  (na wsi) oraz  $Q_{max} = 1166 \text{ m}^3/\text{d}$  w mieście. Nie przewiduje się istotnych problemów w zaopatrzeniu w wodę miasta i gminy.

2 Zakłada się sukcesywną rozbudowę systemów kanalizacji sanitarnej. Przewiduje się trzy systemy odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:

- związany z istniejącą oczyszczalnią ścieków w Zmięrodzie (większa część gminy),
- związany z zlewnią ścieków w Korzenniku (głównie połnocna część gminy),
- związane z niewielką zlewnią ścieków w Rudzie Miłkckiej (obsługująca tylko wieś Ruda Miłkcka i Niezgodna)

Uwzględniając prognozowaną liczbę mieszkańców (*patrz rozdz. 7.3 w części B tekstu Studium – „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”*), ilość wytwarzanych ścieków (przyjmując, że stanowiąc ona będzie 90% zużytej wody) szacuje się na 1110  $\text{m}^3/\text{d}$  na wsi oraz 1050  $\text{m}^3/\text{d}$  w mieście.

3. Dopuszcza się indywidualne rozwiązania w postaci małych oczyszczalni bez stałej obsługi (np. typu glebowo-korzeniowego) dla pojedynczych posesji lub niewielkich ich zespołów.

4. *Gospodarka odpadami: zgodnie z obowiązującymi przepisami powiatowymi i miejscowymi oraz systemem kolekcji, odbioru i unieszkodliwiania odpadów przyjętym w gminie. Preferowane nowoczesne rozwiązania, w tym wdrożenie selektywnej zbiórki odpadów oraz wykorzystywanie surowców wtórnych. Zakłada się kompleksowe rozwiązanie gospodarki odpadami w ramach systemu powiatowego.*

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną oraz rozbudowa sieci elektroenergetycznych – zgodnie z przyrostem terenów zainvestowanych (przyrostem odbiorców) oraz z dopuszczeniem tworzenia lokalnych źródeł zasilania. Dopuszcza się też lokalizację sieci i urządzeń o znaczeniu ponadlokalnym. Wzrost sieci i w sąsiedztwie urządzeń elektroenergetycznych występują, określone w odpowiednich normach, ograniczenia w formach inwestowania i sposobach użytkowania terenu.

5.IV. Obszary, na których dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne –

zastępczo: *zastępczo: za regulacje zawarte w tym ustępie nie dotyczy obszarów objętych Zmianą studium dla części obiedu Dębno.*

1) Na całym obszarze gminy nie dopuszcza się lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru, zaliczonych do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2) Dopuszcza się lokalizację instalacji, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, poza wymienionymi w punkcie 1), które są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na terenach stref PP, P - na części gminy, położonej poza obszarami objętymi ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody, z zastrzeżeniem punktu 6)3) niniejszego ustępu.

3) Na pozostałej części obszaru gminy, poza terenami wymienionymi w punkcie 2) nie dopuszcza się lokalizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, które są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

4) Dopuszcza się lokalizację instalacji, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, poza wymienionymi w punkcie 1), które są zaliczone do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach następujących stref:

- a) MP, U, KSN, PP, P, PE, K, O, ZCK, ZLU, RM – na całym obszarze gminy, z zastrzeżeniem punktu 6)4) niniejszego ustępu, punktu 6)5) niniejszego ustępu,
- b) RO, PRR, PRU, R – na części gminy, położonej poza obszarami objętymi ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody, z zastrzeżeniem punktu 6)3) niniejszego ustępu.

- 5) Dopuszcza się lokalizację instalacji, wytworzących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, niezaliczonych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach stref MU, MW, ML, UZ, US, UT, UTT, UTA, US-ZP, PK, na terenach dworców i przystanków w strefie KK.
- 6) Nie dopuszcza się lokalizacji wytworzących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW na terenach następujących stref:
- 1) MN, ZP, U, KP, W, E, ZP, ZCN, ZCC, ZD, ZL, WS, PK, KK, KDST, ZE, tereny dróg - na całym obszarze gminy
  - 2) RO, PRR, PRU, R – na części gminy, położonej na obszarach objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody
  - 3) 08.VII PP.01 i 08.VIII PP.02
  - 4) 28.X PP.01 obręb Sante.
  - 5) 16.XI PP.01 obręb Korzenko,
  - 6) 03.XII PP.01 obręb Borzeczyn,
  - 7) 30.XIII PP.01, 30.XIII PP.02 miasto Zmigrod,
  - 8) 19.VI.MI.PP.01, 19.VI.MI.PP.02 obręb Łąka zalewowa
- 7) Planuje się, że instalacje nie będą powodowały przekroczenia standardów środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny i tym samym nie będą wymagały ustanowienia stref ochronnych
- 8) Lokalizacja instalacji nie może znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony Obszaru Specjalnej Ochrony praków Natura 2000 Dolina Baryczy oraz projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 Ostioja nad Baryczą. W szczególności nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla ochrony których wyznaczono obszar Natura 2000
- 9) Nie dopuszcza się lokalizacji instalacji na terenach i obiektach objętych wpisem do rejestru zabytków oraz wojewódzką i gminną ewidencją zabytków.
- 5.XIV. W zakresie lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie obiektów objętych Zmianą studium dla części I obrębu Łąka zalewowa
- 1) o mocy nie przekraczającej 100 kW,
- a) zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż moc mikroinstalacji - w rozumieniu art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U z 2015 r. poz. 2339 z późn. zm.) z zastrzeżeniem lit. b) i c).

- b) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytworzących energię z odnawialnych źródeł energii generujących hałas lub odory;
- c) zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii na terenach oznaczonych symbolami 06.XIV.ZL.01 i 06.XIV.ZL.02
- Za o mocy przekraczającej 100 kW - zakazuje się lokalizowania urządzeń wytworzących energię z odnawialnych źródeł energii o takiej mocy:
- 3) na terenach położonych w zasięgu Parku Krajoznawczego „Dolina Baryczy” należy uwzględnić zapisy Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 marca 2007 r. w sprawie Parku Krajoznawczego „Dolina Baryczy” dla terenu parku leżącego w granicach województwa dolnośląskiego (Dz. Urz. Wój. Dolnośląskiego Nr 26 poz. 1012) zmienionego Rozporządzeniem Wojewody Dolnośląskiego nr 19 z dnia 12 listopada 2008 r. zmieniającego ww. rozporządzenie;
  - 4) zakłada się, by lokalizowane panele fotowoltaiczne lub kolektory słoneczne charakteryzowały się wysokim poziomem absorpcji promieni słonecznych
- 6) Zaopatrzenie w gaz – budowa sieci rozdzielczej (gazyfikacja terenów osadniczych i terenów koncentracji aktywności gospodarczej) – w zależności od zgłaszanych potrzeb i jeśli zainstynia techniczne i ekonomiczne warunki dostarczenia paliwa gazowego. Dopuszcza się też lokalizację gazociągów tranzytowych i urządzeń towarzyszących. Wzdluz gazociągów oraz w rejonie urządzeń gazowych należy zachować strefy ochronne, zgodnie z obowiązującymi przepisami
- 7) Zaopatrzenie w ciepło – należy preferować proekologiczne systemy ogrzewania, w tym niekonwencjonalne i oparte na odnawialnych surowcach energetycznych
- 8) Dopuszcza się na obszarze gminy lokalizację obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych, z zachowaniem przepisów szczególnych (zwłaszcza w odniesieniu do obszarów chronionych)
- 9) Zmiany przebiegu bądź lokalizacji projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w stosunku do przedstawionych w niniejszym opracowaniu, nie stanowią odstępstwa od jego ustaleń.
- 10) Inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej powinny stwarzać warunki dla harmonijnego rozwoju gminy; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń (a także modernizowanie istniejących), w tym niezdefiniowanych w niniejszym studium,

jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zabudowę oraz obszary podlegające ochronie

11 W zagospodarowaniu terenów porożonych w zespole Studium dla części obrętu Dębno należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów w sprawie ochrony przeciwpowodziowej odnoszące się m.in. do docięć pozarowych – ich parametrów, ilości lokalizacji oraz do zaprzężenia w wodę w tym do rodania i sposobu rozbieższczenia zewnetrznych hydrantów przeciwpowodziowych na sieci wodociągowej

## 20.2. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1. Przedstawione na rysunku Studium – „Kierunki rozwoju przestrzennego” przebiegi sieci wodociągowych – istniejących i projektowanych – nie stanowią ustalen Studium, dopuszcza się możliwość przeprowadzenia tych sieci w inny sposób (w tym przełożenie istniejących)
2. Przedstawione na rysunku Studium – „Kierunki rozwoju przestrzennego” przebiegi istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia nie stanowią ustalen Studium, dopuszcza się przeprowadzenie tych sieci w inny sposób (w tym przekładanie sieci istniejących)
3. Przedstawione na rysunku Studium – „Kierunki rozwoju przestrzennego” lokalizacje istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej nie stanowią ustalen Studium, dopuszcza się lokalizację tych urządzeń w innych miejscach, w sposób jak najmniej kolizyjny z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem
4. Przewiduje się możliwość realizacji nowych sieci obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych. Przy ich lokalizacji oraz przy przysądzeniu o zasięgach ich ewentualnego szkodliwego oddziaływania, należy uwzględnić ustalenia niniejszego Studium

## 21. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.

1. Na obszarach gruntów ornych (pol uprawnych) należy wprowadzać zadzwierzenia i zakrzewienia różnorodnych gatunków rodzimych, charakterystycznych dla terenu Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” w formie pasow/szpaletow (w tym o funkcji wiatrochronnej) lub kepek/klaw.
2. Należy – w strukturze użytkowania gruntów rolnych – co najmniej utrzymać dotychczasowy udział trwałych użytków zielonych, zwłaszcza łąk na wilgotnych siedliskach
3. Pożądane wdrażanie „zamkniętych” systemow melioracji.
4. Wzdłuż cieków powierzchniowych przepływających przez pola orne, zachować należy (po obu stronach koryta) pas szerokości minimum 7 m dla umożliwienia stworzenia biofiltra (np. w formie zakrzewień, zakrzewień gatunkow rodzimych, charakterystycznych dla terenu Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” lub nienawozonych łąk), ograniczającego napływ biogenow do wód z uprawianych pol Usialenie to nie będzie dotyczy ciekow stanowiących element przyszłych „zamkniętych” systemow melioracji (o ile takie systemy zostaną wdrożone)
5. Z uwagi na występujący w zlewni rzeki Barycz deficyt wody należy dążyć do ograniczenia budowy nowych stawow.
6. Lokalizacja zabudowy kubaturowej związanej z produkcją rolniczą na terenach oznaczonych na rysunku Studium pl.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” symbolem „P”, a w przypadku zabudowy zagrodowej „MP” (zgodnie z ustaleniami w rozdz. 16.2 str. 51/17) oraz RM. Należy przeciwdziałać fragmentacji przestrzeni rolniczej, także w wyniku przeprowadzenia linowych elementów zabudowy technicznej (zwłaszcza drog). Zmianę przeznaczenia gruntow rolnych na cele nierolnicze należy ograniczyć do terenow wyznaczonych w Studium pod nowe zabudowanie

7. Przy zalesnieniach gruntów rolnych należy dążyć do wyrownania granicy rolno-lesnej i łączenia izolowanych enklaw leśnych (łączenia ich w większe zwarte kompleksy), przy uwzględnieniu ograniczeń wymienionych w rozdziale 17.
  8. W zagospodarowaniu terenów położonych w rejonie granicy rolno-lesnej (istniejącej i planowanej) należy stworzyć odpowiednie warunki dla kształtowania się strefy ekotonowej lasu i właściwej (ekologicznie) krawędzi lasu. W szczególności lokalizowanie zabudowy powinno być wyłączone w strefie minimum 100 m od granicy lasu.
  9. Lasy łęgowe należy wyłączyć z gospodarki leśnej lub gospodarcze wykorzystanie tych siedliskowych typów lasów istotnie ograniczyć (m.in. poprzez minimalizowanie różności).
  10. Zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele mełesne należy ograniczyć tylko do przypadków niezbędnego przeprowadzenia dróg lub poszerzenia istniejących pasów drogowych oraz linowych elementów infrastruktury technicznej (zgodnie z *ustaleniem w rozdz. 16.2 pkt 2*). W szczególności uzasadnionych przypadkach dopuszczalna jest zmiana przeznaczenia dla zagospodarowania oraz lokalizacji zabudowy o funkcji turystycznej lub powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych.
- 22. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSIWIANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.**

1. Na obszarze gminy nie wyznaczono formalnie **terenów zalewowych** (na mocy przepisów ustawy – Prawo wodne) wskazano natomiast prawdopodobny zasięgi wielkich powodzi z 1979 r. i 1997 r., jako informacje o potencjalnym zagrożeniu, także w miejscach z zabezpieczeniami przeciwpowodziowymi. Na tych obszarach przed wprowadzeniem nowych obiektów budowlanych należy rozważyć ich lokalizację w innych niezagrożonych podopiecznym miejscach, dotyczy to w szczególności przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- 1.VI. Na obszarze objętym zmianą studium, zgodnie z uchwałą nr 0007.XV.108.2015 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 30 grudnia 2015 r. występują obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $Q_{10\%}$ ), obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na

10 lat ( $Q_{10\%}$ ) i obszary, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $Q_{0.2\%}$ ). Obszary  $Q_{1\%}$  i  $Q_{10\%}$  stanowią zgodnie z ustawą Prawo Wodne obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują zakazy i przepisy odrębne wynikające z ustawy Prawo Wodne.

1.VIII. Na obszarze objętym zmianą studium występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $Q_{1\%}$ ), obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $Q_{10\%}$ ) i obszary, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $Q_{0.2\%}$ ). Obszary  $Q_{1\%}$  i  $Q_{10\%}$  stanowią zgodnie z ustawą Prawo Wodne obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują zakazy i przepisy odrębne wynikające z ustawy Prawo Wodne.

1.IX. Na obszarze objętym zmianą studium występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $Q_{1\%}$ ), obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $Q_{10\%}$ ) i obszary, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $Q_{0.2\%}$ ). Obszary  $Q_{1\%}$  i  $Q_{10\%}$  stanowią zgodnie z ustawą Prawo Wodne obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują zakazy i przepisy odrębne wynikające z ustawy Prawo Wodne.

1.XIII. Na obszarze objętym zmianą studium występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $Q_{1\%}$ ) i obszary, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $Q_{0.2\%}$ ). Obszary  $Q_{1\%}$  stanowią zgodnie z ustawą Prawo Wodne obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują zakazy i przepisy odrębne wynikające z ustawy Prawo Wodne.

1.XIV. Na obszarach objętych zmianą studium dla części drogi Dołho nie ma formalnie wyznaczonych - na mocy przepisów ustawy Prawo wodne - obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi ani obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Dotychczas nie zidentyfikowano tu także zagrożeń związanych z osuwaniem się mas ziemnych.

2. Na obszarach międzywała obowiązują wymagania wynikające z art. 40, ust. 1, pkt 3 oraz art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2005 r., Nr 239, poz. 2019, z późn. zm.)

3. Na obszarze gminy nie zidentyfikowano zagrożeń związanych z **osuwaniem się mas ziemnych**

### 23. FILARY OCHRONNE.

Na obszarze gminy Zmigrod nie ma potrzeby wskazania terenów i obiektów wymagających wyznaczenia w zlożu eksploatowanych surowców mineralnych **filara ochronnego**. Wiąże się to m.in. z faktem, że Studium nie przewiduje uruchomienia jakiegokolwiek podziemnej (węglanej) eksploatacji surowców mineralnych

### 24. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE.

Na obszarze gminy Zmigrod nie znajdują się **pomniki zagłady**, które wymagałyby ustanowienia obszarów i ich stref ochronnych

### 25. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE.

**Terenami zamkniętymi** (dla których zgodnie z obowiązującymi przepisami nie sporządza się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) są tereny kolejowe, o których mowa w rozdziale 16.2 pkt 37.

### 26. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.

- Do przekształceń (dla potrzeb nowych funkcji i zagospodarowania) oraz rehabilitacji wyznacza się tereny wskazane na rysunku Studium „Kierunki rozwoju przestrzennego”. Działania te powinny dotyczyć budynków, z których te o dużych wartościach kulturowych powinny zostać zachowane (w tym ich forma architektoniczna). Rehabilitacji podlegać powinny także inne elementy zagospodarowania terenu, w tym tereny zieleni

- Do rekultywacji przewidziano tereny oznaczone na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” symbolem „PE” i „O”. Szczegółowe sposoby rekultywacji powinny być określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

f

- Ponadto do rekultywacji wskazuje się wszystkie wyrobiska poeksploatacyjne, kierunki rekultywacji poszczególnych wyrobisk (lesny, rolniczy lub rekreacyjny) – do indywidualnego określenia (m.in. w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego)
- Poządane jest poddanie rehabilitacji istniejących powojennych zespołów wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej („blokowej”), a odpowiedniej modernizacji – zabudowy powstałej przed 1945 rokiem. Szczegółowe zasady tych działań powinny być określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

5. Obszary objęte Zróżnioną studium dla części obrębu Dębno nie wymagają renowacji nie są niszczenia zdegradowanymi wyznajacymi wyznajacimi do stanu krytyczowego. W związku z powyższym nie okresla sie tereny objętych zmian studium dla części obrębu Dębno jako terenów charakteryzujących się zdegradowanym obszaru zdegradowanego oraz jako obszary rehabilitacji. Obszary objęte Zróżnioną studium dla części obrębu Dębno nie wymagają ponadto przekształceń i rehabilitacji ani rekultywacji

### 27. OBSZARY LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO.

1. IV. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- „Budowa drogi S-5 Poznan - Wrocław, odc. w Korzeńsko – Wrocław” – zadanie ujęte w „Programie Budowy Drogi Krajowych na lata 2011 – 2015”, dla którego wydano **zezwolenie na budowę (ZRID) drogi ekspresowej S5 na odcinku Wrocław-Korzeńsko**.
- W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego wskazane jest objęcie miejscowości Niezgodza w ciągu drogi wojewódzkiej nr 439 oraz łącznik pomiędzy węzłem z planowaną drogą ekspresową S-5 i drogą krajową nr 5 w ciągu drogi wojewódzkiej nr 339, natomiast w uchwałonej przez Sejmik Województwa Wieloletniej Prognozie Finansowej Samorządu Województwa Dolnośląskiego ujęte jest zadanie inwestycyjne pn.: **ŁĄCZNIK AGLOMERACYJNY A4- S5 - „Koncepcja skomunikowania A4 z S5 wraz z obwodnicą Obornik Śląskich”**

3. W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 marca 2014 r. przyjętym Uchwałą Nr XLVIII/1622/2014 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 marca 2014 r. (opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2014 r. poz. 2448) nie wymieniono programów służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym dla obszarów Zmiany Studium dla części obszaru Dąbno. Inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym przewidziano natomiast w sferze obszarów Zmiany Studium dla części obszaru Dąbno. Są to:
- 1) Inwestycja celu publicznego o znaczeniu krajowym - Zagospodarowanie południowo-zachodniego Działu Cystersów
  - 2) Inwestycja celu publicznego o znaczeniu województwa - Poludniowo-zachodni Szlak Cysterski

## 28. STREFY UZDROWISKOWE.

Na obszarze gminy Zmięgród nie występują strefy uzdrowiskowe. Brak też uwarunkowań dla powstania i rozwoju funkcji uzdrowiskowej.

## 29. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEN I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI.

Nie wyznacza się w Studium obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

## 30. TERENY, NA KTÓRYCH PRZEWIDUJE SIĘ LOKALIZACJE OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYZEJ 2000 m<sup>2</sup> I POWYZEJ 400 m<sup>2</sup>.

W Studium nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, dopuszcza się natomiast lokalizację mniejszych, w tym przekraczających 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży.

## 31. OBSZARY PROBLEMOWE.

Na obszarze gminy Zmięgród nie stwierdzono obszarów problemowych.

### 31.XIV. OBSZARY FUNKCJONALNE

Dla obszarów Zmiany Studium dla części obszaru Dąbno nie wyznacza się obszaru funkcjonalnego o znaczeniu lokalnym.

## 32. NARZĘDZIA REALIZACJI STUDIUM.

### 32.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – ogólne zasady sporządzania.

W procesie rozwoju gminy plany miejscowe są podstawowym narzędziem tworzenia reguli zagospodarowania oraz "otwierania terenów" dla różnych nowych zamierzeń inwestycyjnych. Jednocześnie są narzędziami, które w świetle obecnego prawa może nakładać na gminę szereg zobowiązań o charakterze finansowym i inwestycyjnym. W tym celu określa się poniżej przedstawione zasady polityki, odnoszące się do przystępowania do sporządzania miejscowych planów:

- 1) Konieczne jest przystąpienie do planów miejscowych w przypadkach określonych w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 10 maja 2003 r. Nr 80 poz. 717) Szerzej na ten temat mowa w podrozdziale 32.2.
- 2) Najbardziej pożądane jest przystępowanie do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach komunalnych, których wartość w wyniku uchwalenia planu znacząco wzrosnie. Dzięki podniesieniu w ten sposób wartości tych gruntów gmina dysponowałaby środkami, np. na ich uzbrojenie. W wielu zatem przypadkach, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do planu, gmina wykupywałaby grunty. Ich cena będzie niewątpliwie niższa niż po sporządzeniu planu. W ten sposób korzyści dzieliby się pomiędzy pierwotnymi właścicielami a gminą. Potem taki grunt może być zarówno przeznaczony na potrzeby własne gminy, jak i skierowany do sprzedaży.
- 3) Należy przystępować do planu miejscowego, gdy zagrożone są (zamierzaniem inwestycyjnymi różnych podmiotów) szczególne interesy gminy, dla których brak jest alternatywnych lokalizacji. Z takimi sytuacjami mamy do czynienia przede wszystkim w odniesieniu do podstawowych elementów układu ulicznego i drogowego.
- 4) Warto obejmować planami miejscowymi obszary, dla których uprzednio przygotowano atrakcyjną lub choćby akceptowalną koncepcję zagospodarowania oraz istnieje zainteresowanie jej realizacją wiarogodny inwestor. W takich sytuacjach plan miejscowy będzie narzędziem, które dopasuje zamierzenia inwestora do interesów gminy.

i uzasadnionych potrzeb sąsiadów. Taka metoda jest powszechną praktyką postępowania m.in. w Niemczech

5) Wskazane jest przystępowanie do planów na obszarach o potencjalnie korzystnej lokalizacji dla nowych, atrakcyjnych inwestycji, które nie mogą być odpowiednio zagospodarowane ze względu na niewłaściwą wewnętrzną strukturę przestrzenną (np. brak ulic) lub niekorzystną strukturę własnościową (np. nieodgodny dla przyszłego zamieszkania układ działek). Formalne przystąpienie do planu miejscowego powinno być jednak poprzedzone odpowiednimi uzgodnieniami (umowami) z dysponentami nieruchomości, a uchwalenie planu powiążane z decyzjami w zakresie gospodarki gruntami

6) Wskazane jest przystępowanie do planów miejscowych na obszarach, na których będzie to jedyna skuteczna metoda ochrony określonych walorów. Przykładowo, może to dotyczyć zespołów o walorach kulturowych, w szczególności tych, które nie są wpisane do rejestru zabytków. Również plany miejscowe powinny być sporządzone dla obszarów otwartych, które warto zabezpieczyć przed wkroczeniem zamieszkania, w tym dla ochrony walorów krajoznawczych. Należy mieć jednak świadomość, że wprowadzenie rygorów ochronnych może spókać się niekiedy ze sprzeciwami właścicieli i władających gruntami.

7) Należy przystępować do planu miejscowego dla umożliwienia realizacji urządzeń i obiektów wynikających z rozstrzygnięć przyjętych w niniejszym Studium, których wykonanie wymaga uprzednio zmiany przeznaczenia gruntów.

8) Należy zwracać do objęcia obowiązującymi planami miejscowymi wszystkich terenów zurbanizowanych. W odniesieniu do obszarów, których nie można zaliczyć do żadnego z wymienionych w punktach 1-7 przypadków, o kolejności winny decydować potrzeby inwestycyjne, w tym ilość wystąpień o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Kolejność obejmowania poszczególnych terenów planami oraz zakres ich ustaleń winien wynikać z bieżących potrzeb. Przy określaniu zasięgu terenów do objęcia planami miejscowymi - jeżeli sąsiadują one z drogami (ulicami) - należy włączyć pasy tych dróg, co najmniej do ich osi, w granice obszaru objętego planem

**32.3. Obszary, dla których Gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.**

Ze względu na istniejące uwarunkowania wskazuje się następujące obszary do objęcia planami miejscowymi

1) tereny, na których niniejsze Studium przewiduje odmienne zagospodarowanie (odmienne przewidziane przeznaczenie i/lub odmienne zasady zagospodarowania) niż w dotychczasowych planach zagospodarowania przestrzennego;

2) wszystkie tereny przeznaczone pod zamieszkanie, nieobjęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w tym w szczególności wszystkie ulice i drogi nowo projektowane lub wymagające rozbudowy (np. poszerzenia);

3) tereny otwarte (tzn. tereny rolne oraz tereny wyznaczone do zalesienia) na obszarze jednostek oznaczonych symbolami „R” i „ZE” oraz „ZL” - określone na rysunku Studium pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego”.

Kolejność przystępowania do planów miejscowych winna wynikać z bieżących potrzeb. Oprócz sporządzania planów gmina winna prowadzić aktywną politykę, polegającą w szczególności na gospodarce gruntami (wykup/sprzedaz), uzbrojeniu w sieci komunikacyjne i infrastrukturę techniczną, organizowaniu lub współuczestnictwie w przedsięwzięciach zorganizowanego inwestowania, wsparciu przekształcen strukturyzacyjnych itp.

**32.4. Definicja obszaru, o którym mowa w art. 14 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Obszarem, w rozumieniu art. 14 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 10 maja 2003 r. Nr 80 poz. 717), jest:

1) cała - wyznaczona w niniejszym Studium - jednostka terenowa w liniach rozgraniczających;

2) część jednostki terenowej, która nie została dotychczas objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, jeśli tworzy jeden zwarty obszar;

3) wszystkie części jednostki terenowej, które nie zostały objęte dotychczas miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i występującymi

(wzajemnie) przylegającymi;

4) cała jednostka terenowa wyznaczona liniami rozgraniczającymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;

5) odcinek pasa drogi w jego liniach rozgraniczających zawarty pomiędzy skrzyżowaniami lub liniami rozgraniczającymi tereny jego bezpośredniego

sąsiedztwa, a w przypadku istniejących dróg i ulic także części takich odcinków do osi pasa drogowego.

6) enklawa terenów kolejowych położona poza terenami zamkniętymi.

### **32.5. Wnioski do ponadgminnych działań i opracowań planistycznych lub wykonanych w sąsiednich gminach:**

1. Opracowanie i ustanowienie planu ochrony dla Parku Krajoobrazowego „Dolina Baryczy” oraz obszaru Specjalnej Ochrony „Praków Natura 2000 „Dolina Baryczy”.
2. Opracowanie strategii rozwoju rolnictwa dla powiatu trzebnickiego
3. Modernizacja linii kolejowej
4. Modernizacja obecnych dróg wojewódzkich nr 339 i 439 – odpowiednio do klasy określonej w Studium, wraz z wprowadzeniem rozwiązań technicznych zabezpieczających przed zagrożeniami wynikającymi z transportu substancji niebezpiecznych
5. Opracowanie projektu powiatowego lub regionalnego systemu dróg rowerowych i jego realizacja
6. Budowa systemu dystrybucji gazu
7. Wdrożenie ponadgminnego (powiatowego) systemu gospodarki odpadami
8. Uwzględnienie miast i gminy Zmigród w ponadlokalnych programach, w tym m.in. w zakresie współpracy międzynarodowej; rozwoju gospodarstwa, ochrony środowiska oraz poprawy warunków życia mieszkańców w tym niepełnosprawnych.

### **33. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM WRAZ Z UZASADNIENIEM OBJAŚNIAJĄCYM PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA.**

Dotychczasową strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru miasta i gminy Zmigród ocenić można jako zgodną z generalnymi uwarunkowaniami (predyspozycjami) przyrodniczymi, tj. racjonalnie wykorzystującą walory i zasoby przyrodnicze. Właściwe, zgodne z miejscowymi uwarunkowaniami środowiskowymi, ukształtowały się kierunki produkcji rolniczej. Odpowiednio wykorzystane zostały także walory wynikające z położenia gminy w systemie komunikacyjnym. Układy osadnicze cechuje ład przestrzenny wyrażający się w architektonicznej jakości zabudowy i jej rozplanowaniu (stosunkowo niewiele współczesnych realizacji, które by rażąco dysharmonizowały z otoczeniem), sposobach zagospodarowania większości posesji oraz w zachowaniu najcenniejszych walorów przyrodniczych. Niekorzystnych cech zagospodarowania przestrzeni i przejawów degradacji oraz dysfunkcji jest stosunkowo niewiele i występują one lokalnie. Wymienić tu można w szczególności substandardowe wyposażenie wiejskich układów osadniczych w systemy odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków, związany z tym w znacznej części wysoki stopień zanieczyszczenia wód powierzchniowych i płytkich wód podziemnych, niektóre zespoły zabudowy (np. po byłych zakładach przemysłowych i PGR-ach), przestarzałe systemy ogrzewania, słabo rozwinięta baza turystyczna (niepełne wykorzystanie walorów turystycznych).

W określeniu kierunków zagospodarowania przestrzennego dążono do utrzymania pozytywnych cech dotychczasowego zagospodarowania przy usprawnieniu funkcjonowania układów oraz do stworzenia warunków dla sukcesywnej eliminacji lokalnie niekorzystnych przejawów tego zagospodarowania, w szczególności w środowisku przyrodniczym i krajobrazie. W rozwiązaniach funkcjonalno-przestrzennych przyjęto podstawową zasadę nierozpraszania zabudowy (tak pojedynczych obiektów, jak i większych ich zespołów) poza ukształtowane skupione zespoły osadnicze. Dalszy rozwój przestrzenny osadnictwa polegać ma głównie na dopełnieniu (lub intensyfikacji) istniejących terenów zabudowanych lub na dodawaniu nowych terenów bezpośrednio przylegających do granic układów osadniczych. Najwięcej nowych terenów pod rozwój osadnictwa na pozamiejskim obszarze gminy wyznaczono we wsiach: Zmigródek, Korzeńsko i Radziądz. Większe terenyainwestowania osadniczego, ale głównie dla zabudowy leśniskowej (indywidualnej rekreacji) wskazano ponadto w Chodlewie i Czarnym Lesie.

W miejsce ekspansję terenów zainwestowanych wskazano głównie w kierunku południowo-zachodnim, wzdłuż drogi powiatowej nr 1274D (głównie w zabudową mieszkaniową) oraz w kierunku południowo-wschodnim, częściowo poza istniejącą obwodnicę drogi krajowej nr 5 (głównie tereny przeznaczone dla koncentracji aktywności gospodarczych).



Dążono też do segregacji funkcji oraz zachowania charakteru zabudowy i historycznego układu urbanistycznego. Segregację funkcji przewidziano też na wiejskich obszarach osadniczych poprzez wskazanie wyodrębnionych terenów dla aktywności gospodarczych, gdzie lokalizować będzie można obiekty stwarzające potencjalne uciążliwości sąsiedzkie dla funkcji mieszkaniowych.

W docelowej strukturze jednostek terenowych wyróżniono następujące ich typy funkcjonalne (przeważające przeznaczenie):

- tereny mieszkaniowe – w zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej,
- tereny mieszkaniowo-usługowe,
- tereny zabudowy dla indywidualnej rekreacji (zabudowa letniskowa),
- tereny mieszkaniowe, głównie zabudowy jednorodzinnej lub zagrodowej, z możliwością lokalizacji obiektów dla różnej działalności gospodarczej, niekonfliktowej z funkcjami mieszkaniowymi,
- tereny usługowe,
- teren usług zdrowia,
- tereny usług w zieleni parkowej,
- tereny usług sportowo-rekreacyjne,
- tereny usług turystycznych i agroturystycznych,
- tereny lokalizacji obiektów i urządzeń obsługi komunikacji samochodowej,
- tereny aktywności gospodarczej związanych z produkcją rolniczą i obsługą tej produkcji,
- tereny aktywności gospodarczej z wyłączeniem produkcji rolniczej,
- tereny powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych,
- tereny lokalizacji obiektów i urządzeń służących do wydobycia gazu ziemnego,
- tereny lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (zaopatrzenia w wodę, gospodarki ściekowej, gospodarki odpadami, zaopatrzenia w energię elektryczną),
- tereny zieleni (parkowej i innej urządzonej, cmentarnej),
- tereny ogrodów działkowych,
- tereny cmentarzy i teren dla krematorium,
- tereny sadów, upraw ogrodniczych i szkółkarskich,

#### tereny obiektów obsługi gospodarki terenowej

- tereny gospodarki rybackiej,
- tereny zabudowy zagrodowej,
- tereny kolejowe,
- tereny dróg publicznych,

- tereny otwarte (rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym gospodarstw rolnych, tereny leśne, trwałych użytków zieleni i wód powierzchniowych)

Dla poprawy warunków i bezpieczeństwa ruchu samochodowego oraz usprawnienia powiązań komunikacyjnych gminy (zewnętrznych i wewnętrznych) określono odpowiednie klasy techniczne ważniejszych dróg, wskazano (do wybudowania) nowe odcinki dróg oraz obejścia układów osadniczych na trasach najbardziej ruchliwych dróg. Uwzględniono przy tym (jako uwarunkowanie zewnętrzne) możliwość przeprowadzenia przez gminę drogi ekspresowej (generalnie po trasie obecnej drogi krajowej nr 5)

Dla poprawy jakości środowiska, w szczególności najbardziej zdegradowanego tu środowiska wodnego, zakłada się pełne uporzdkowanie gospodarki ściekowej, także na obszarach wiejskich

Dla zachowania cennych ekosystemów przyrodniczych w dolinach trzecznych przewidziano ekstensywne (tj. „zachowawcze”) formy zagospodarowania, istotnie ograniczające możliwość wprowadzania nowej zabudowy. Wprowadzono tam też nakaz maksymalnego zachowania wszeźkich naturalnych akwenów oraz ekosystemów terenów podmokłych

### 33.IV. SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM WRAZ Z UZASADNIENIEM OBIAŚNIWIĄCYMI PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA.

Projekt zmiany „Studium...” sporządzono, przyjmując podstawowe obowiązujące „Studium...”. Wprowadzone ustalenia wynikają przede wszystkim ze zmiany uwarunkowań ponadlokalnych – określenia przebiegu drogi ekspresowej S-5 oraz nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 339 od węzła z planowaną drogą ekspresową S-5 do drogi krajowej nr 5, na terenie gminy Zmięrod

W zmianie „Studium” ustalono:

1. przebieg drogi ekspresowej S-5, zgodnie z aktualnymi materiałami, w tym wydana decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia
2. podstawowe przeznaczenia dla terenów obejmujących warianty przebiegu projektowanej trasy drogi ekspresowej S-5 - S(1) i S(2), które nie są planowane do realizacji. Ustalone przeznaczenia wyżej wymienionych terenów stanowią kontynuację istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie funkcjonalnych jednostek terenowych
3. przebieg drogi wojewódzkiej, stanowiącej łącznik pomiędzy węzłem z planowaną drogą ekspresową S-5 i drogą krajową nr 5

4. Obszary, na których dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

W trakcie prac nad projektem zmiany studium przeanalizowano wnioski o zmianę „Studium...” złożone w czasie po uchwaleniu obowiązującego „Studium...” oraz wydane, w tym okresie, decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że właściwe będzie uwzględnienie części wniosków oraz wydanych decyzji. Wyznaczono nowe funkcjonalne jednostki terenowe, stanowiące kontynuację jednostek ustalonych w obowiązującym „Studium...”. Przy wyznaczaniu jednostek kierowano się założeniami kształtowania zagospodarowania przestrzennego, przyjętymi w obowiązującym „Studium...”

W zmianie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zmięród” dla obszaru gminy w granicach administracyjnych największej nowych terenów pod rozwój osadnictwa na pozamiejskim obszarze gminy wyznaczona się we wsiach Borek, Borzęcin, Kancierzowice, Niezgoda, Łapczyce, Powidzko.

Zmiana „Studium...” zachowała zasadę segregacji funkcji oraz zachowania charakteru zabudowy i historycznego układu urbanistycznego

W zmianie „Studium...” ustalono jednostki funkcjonalne o następujących przeważających przeznaczeniach:

- tereny mieszkaniowe – w zabudowie jednorodzinnej,
- tereny mieszkaniowo-usługowe,
- tereny mieszkaniowe, głównie zabudowy jednorodzinnej lub zagrodowej z możliwością lokalizacji obiektów dla różnej działalności gospodarczej, niekonfliktowej z funkcjami mieszkaniowymi,
- tereny usługowe,
- tereny usług sportowo-rekreacyjne,
- tereny usług turystycznych i agroturystycznych,
- tereny lokalizacji obiektów i urządzeń obsługi komunikacji samochodowej,
- tereny aktywności gospodarczej z wyłączeniem produkcji rolniczej,
- Tereny skoncentrowanej aktywności, w tym związanej z produkcją rolniczą
- tereny zieleni (parkowej i innej urządzonej, cmentarnej),
- tereny ogrodów działkowych,
- tereny gospodarki rybackiej,
- tereny dróg publicznych.

- tereny otwarte (rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym gospodarstw rolnych, tereny leśne, łąkowych użytków zieleni i wód powierzchniowych).

### 3.3. XIV. SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM DLA CZĘŚCI OBRĘBU DĘBINO WRAZ Z UZASADNIENIEM OBJASNIAJĄCYM PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA.

Operatywne zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zmięród dla części obrębu geodezyjnego Dębino wybito z podzielić urozniczenia realizacji inwestycji planowanych w zasięgu obszarów objętych omawianą zmianą. Do Zmiany Studium dla części obrębu Dębino przystąpiło na wniosek Burmistrza Gminy Zmięród.

W obszarach Zmiany Studium dla części obrębu Dębino wyznaczono następujące funkcjonalne jednostki terenowe:

- 1) teren z przewagą zabudowy mieszkaniowej, głównie zagrodowej lub jednorodzinnej oraz obiektów usług i drobnej działalności gospodarczej niekwalifikujących z funkcją mieszkaniową oznaczony na rysunku pt. „Gmina Zmięród. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Kierunki rozwoju przestrzennego” symbolem „06.XIV.MP.01”.
- 2) teren z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej i usług oznaczony na rysunku pt. „Gmina Zmięród. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Kierunki rozwoju przestrzennego” symbolem „06.XIV.MU.01”.
- 3) teren z przewagą zabudowy usługowej w tym np. stacji gmin, główne handlu, gastronomii, rzemiosła i napraw z wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedawczej powyżej 2000 m<sup>2</sup> oznaczony na rysunku pt. „Gmina Zmięród. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Kierunki rozwoju przestrzennego” symbolem „06.XIV.U.01”.
- 4) teren skoncentrowanej aktywności gospodarczej – przemysłowej, usługowej naprawczej oraz baz i składów z wyłączeniem aktywności związanych z produkcją rolniczą i obskądą rolnictwa oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedawczej powyżej 2000 m<sup>2</sup> oznaczony na rysunku pt. „Gmina Zmięród. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Kierunki rozwoju przestrzennego” symbolem „06.XIV.PP.01”.
- 5) tereny z przewagą łąsów i dołoseń oznaczone na rysunku pt. „Gmina Zmięród. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Kierunki rozwoju przestrzennego” symbolami „06.XIV.ZL.01” i „06.XIV.ZL.02”.
- 6) droga lokalna oznaczona na rysunku pt. „Gmina Zmięród. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Kierunki rozwoju przestrzennego” symbolem „KDI”.

Róża zmieniająca bieżący czasowy kierunek zagospodarowania terenów na obszarach Zmiany

studium dla części obrębu Dębno, w tej zmianie studium zmodyfikowano także dotychczasowe regulacje dotyczące realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. Na obszarach objętych Zmianą studium dla części obrębu Dębno zakazano lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż moc instalacji przy czym zabazano w ogóle urządzeń generujących ciepło lub ciepło i w tym samym zakresie lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

W części dotyczącej warunków rozwoju przestrzennego wprowadzono także zmiany aplikujące z konieczności dostosowania obowiązującego zakresu ustalení Zmiany Studium dla części obrębu Dębno do obowiązujących przepisów.

Ciężko wypracowanych zmian ustalení Studium w zakresie kierunków rozwoju przestrzennego została zaktualizowana także - zgodnie z tym, co wyłożone w uzasadnieniu do byłych założeń - w obszarach Zmiany studium dla części obrębu Dębno - licząc uwzględniając rozwój przestrzennego. Część tekstową Zmiany studium dla części obrębu Dębno uzgodniono także z wyjątki ze sportowego na potrzeby tej zmiany dokumentu pt. „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie Zmigrod”. Ponadto wyodrębiono i zdefiniowano o wyjątki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie Zmigrod.

## SPIS TREŚCI

strona

<b>CZĘŚĆ A</b> .....	3
<b>WSTĘP</b> .....	3
1 WPROWADZENIE.....	4
1 IV WPROWADZENIE DO ZMIANY „STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZMIGRÓD” DLA OBSZARU GMINY W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH.....	6
1 V WPROWADZENIE DO ZMIANY „STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZMIGRÓD” DLA DZIAŁKI NR 160/2 OBRĘB IARCZYCE.....	7
1 XIV WPROWADZENIE DO ZMIANY „STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZMIGRÓD” DLA CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO DĘBNO.....	11
2 PODSTAWA PRAWNA.....	13
2 IV PODSTAWA PRAWNA ZMIANY „STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZMIGRÓD” DLA OBSZARU GMINY W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH.....	14
2 V PODSTAWA PRAWNA ZMIANY „STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZMIGRÓD” DLA DZIAŁKI NR 160/2 OBRĘB IARCZYCE.....	14

2 VI PODSTAWA PRAWNA ZMIANY „STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZMIGRÓD” DLA DZIAŁEK NR 403, 402/6, 422/23, 402/5, 402/7, 402/10, 402/9, 424, 405/3 ORAZ CZĘŚCI DZIAŁKI NR 491 OBRĘB ZMIGRODEK.....	14
2 VII PODSTAWA PRAWNA ZMIANY „STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZMIGRÓD” DLA CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO GARBCE.....	14
2 VIII PODSTAWA PRAWNA ZMIANY „STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZMIGRÓD” DLA TERENU PRZY BASENIE W ZMIGRODZIE.....	14
2 IX PODSTAWA PRAWNA ZMIANY „STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZMIGRÓD” DLA DZIAŁKI OZNACZONEJ NUMEREM 14 AM-46 OBRĘB ZMIGRÓD.....	14
2 X PODSTAWA PRAWNA ZMIANY „STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZMIGRÓD” DLA CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO SANIE.....	14
2 XI PODSTAWA PRAWNA ZMIANY „STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZMIGRÓD” DLA CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO KORZENSKO.....	14
2 XII PODSTAWA PRAWNA ZMIANY „STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZMIGRÓD” DLA CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO BORZĘCIN.....	15
2 XIII PODSTAWA PRAWNA ZMIANY „STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZMIGRÓD DLA DZIAŁEK NR 1/3, 2/3, 3/1 AM 12 ORAZ 6/1, 6/6, 4/4 AM 5 OBRĘB ZMIGRÓD”.....	15
2 XIV PODSTAWA PRAWNA ZMIANY „STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZMIGRÓD” DLA CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO DĘBNO.....	15
2 XV PODSTAWA PRAWNA ZMIANY „STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZMIGRÓD DLA CZĘŚCI MALYCH”.....	15
<i>Bigli! Nie definiowano zakładu.</i>	
3 CELE STUDIUM.....	15
4 PODSTAWOWE INFORMACJE O GMINIE.....	18
<b>CZĘŚĆ B</b> .....	19
<b>UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO</b> .....	19
<b>DZIAŁ 1</b> .....	20
<b>UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKOWE</b> .....	20
5 ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE.....	21
5.1. Abiotyczne elementy środowiska.....	21
5.1.1. Rzeźba terenu i struktura litologiczna podłoża.....	21
5.1.2. Surowce mineralne.....	22

5.1.3. Klimat i stan czystości powietrza.....	24
5.1.4. Wody.....	26
5.2. Biologiczne elementy środowiska.....	28
5.2.1. Gleby.....	28
5.2.2. Ekosystemy: Flora i fauna.....	29
5.2.3. Ochrona przyrody.....	31
5.3. Lwarunkowania wynikające z charakteru i stanu środowiska przyrodniczego.....	32
6. ŚRODOWISKO.....	35
6.1. Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków i umieszczone w ewidencji zabytków, z wyłączeniem stanowisk archeologicznych.....	35
6.2. Stanowiska archeologiczne.....	36
6.2. XIV. Zabytki archeologiczne w zasięgu Zmiany studium dla części obrębu Dębno.....	37
6.3. Strefy ochrony konserwatorskiej.....	37
6.4. Lwarunkowania wynikające z ochrony środowiska kulturowego.....	42
<b>DZIAŁ II.....</b>	<b>43</b>
<b>UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO-GOSPODARCZE.....</b>	<b>43</b>
7. DEMOGRAFIA WEDŁUG DANYCH Z 2003 R.....	44
7.1. Dynamika liczebności gminy.....	44
7.2. Biologiczne cechy populacji.....	45
7.3. Lwarunkowania wynikające z prognoz rozwoju populacji.....	48
8. MIESZKALNICTWO WEDŁUG DANYCH Z 2003 R.....	49
8.1. Dotychczasowy rozwój zasobów mieszkaniowych.....	49
8.2. Lwarunkowania wynikające z prognozowanego rozwoju zasobów mieszkaniowych z wyłączeniem Zmiany studium dla części obrębu Dębno.....	50
8.2. XIV. Zapotrzebowanie na nową zabudowę na obszarach Zmiany studium dla części obrębu Dębno w oparciu o wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.....	51
9. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA.....	58
9.1. Usługi oświaty i wychowania.....	58
9.2. Usługi kultury, sportu i rekreacji.....	59
9.3. Usługi zdrowia.....	59
9.4. Obiekty sakralne i cmentarze.....	59
9.5. Lwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju infrastruktury społecznej.....	60
10. BAZA EKONOMICZNA GMINY WEDŁUG DANYCH Z 2003 R.....	61
10.1. Dotychczasowa struktura gospodarki.....	61
10.2. Rolnictwo i leśnictwo.....	66
10.3. Pozostała nierolnicza sfera produkcyjna i usługi komercyjne.....	67
10.4. Lwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gospodarstwa.....	70
<b>DZIAŁ III.....</b>	<b>72</b>
<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEGO</b>	<b>Z ISTNIEJĄCEGO</b>

<b>ZAGOSPODAROWANIA I STRUKTURY WŁASNOŚCI GRUNTÓW.....</b>	<b>72</b>
11. STAN PRAWNY GRUNTÓW.....	73
11.1. Struktura własności gruntów.....	73
11.2. Lwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.....	76
12. UKŁAD KOMUNIKACYJNY.....	78
12.1. Komunikacja kolejowa.....	78
12.2. Układ drogowy.....	78
12.3. Transport publiczny.....	79
12.4. Lwarunkowania wynikające z istniejącego systemu komunikacyjnego oraz możliwości i potrzeb jego rozwoju.....	80
13. UKŁAD FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNĄ I STRUKTURA UŻYTKOWANIA TERENÓW.....	82
13.1. Sieć osadnicza.....	82
13.2. Struktura użytkowania terenów.....	84
13.3. Lwarunkowania wynikające z ukształconej sieci osadniczej, struktury funkcjonalno-przestrzennej.....	88
14. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.....	90
14.1. Gospodarka wodno-ściekowa.....	90
14.1.1. Zaopatrzenie w wodę.....	90
14.1.2. Odprowadzanie ścieków.....	92
14.2. Gospodarka odpadami.....	94
14.3. Gospodarka energetyczna.....	95
14.3.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną.....	95
14.3.2. Zaopatrzenie w gaz sieciowy.....	96
14.3.3. Zaopatrzenie w energię ciepłą.....	97
14.4. Lwarunkowania wynikające ze stanu wyposażenia gminy w infrastrukturę techniczną oraz potrzeb i możliwości rozwoju tej infrastruktury.....	97
<b>CZĘŚĆ C.....</b>	<b>100</b>
<b>KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO.....</b>	<b>100</b>
15. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENU.....	101
15.1. Zmiany w strukturze użytkowania gruntów i w układach osadniczych.....	101
15.2. Zmiany w układzie komunikacyjnym.....	102
15.3. Zmiany w systemach infrastruktury technicznej.....	103
16. KIERUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW.....	105
16.1. Ogólne zasady kształtowania układu funkcjonalno-przestrzennego oraz standardów zagospodarowania.....	105
16.2. Funkcjonalne jednostki terenowe – szczególne zasady i standardy zagospodarowania.....	113
17. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.....	144
18. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.....	148
19. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI.....	155

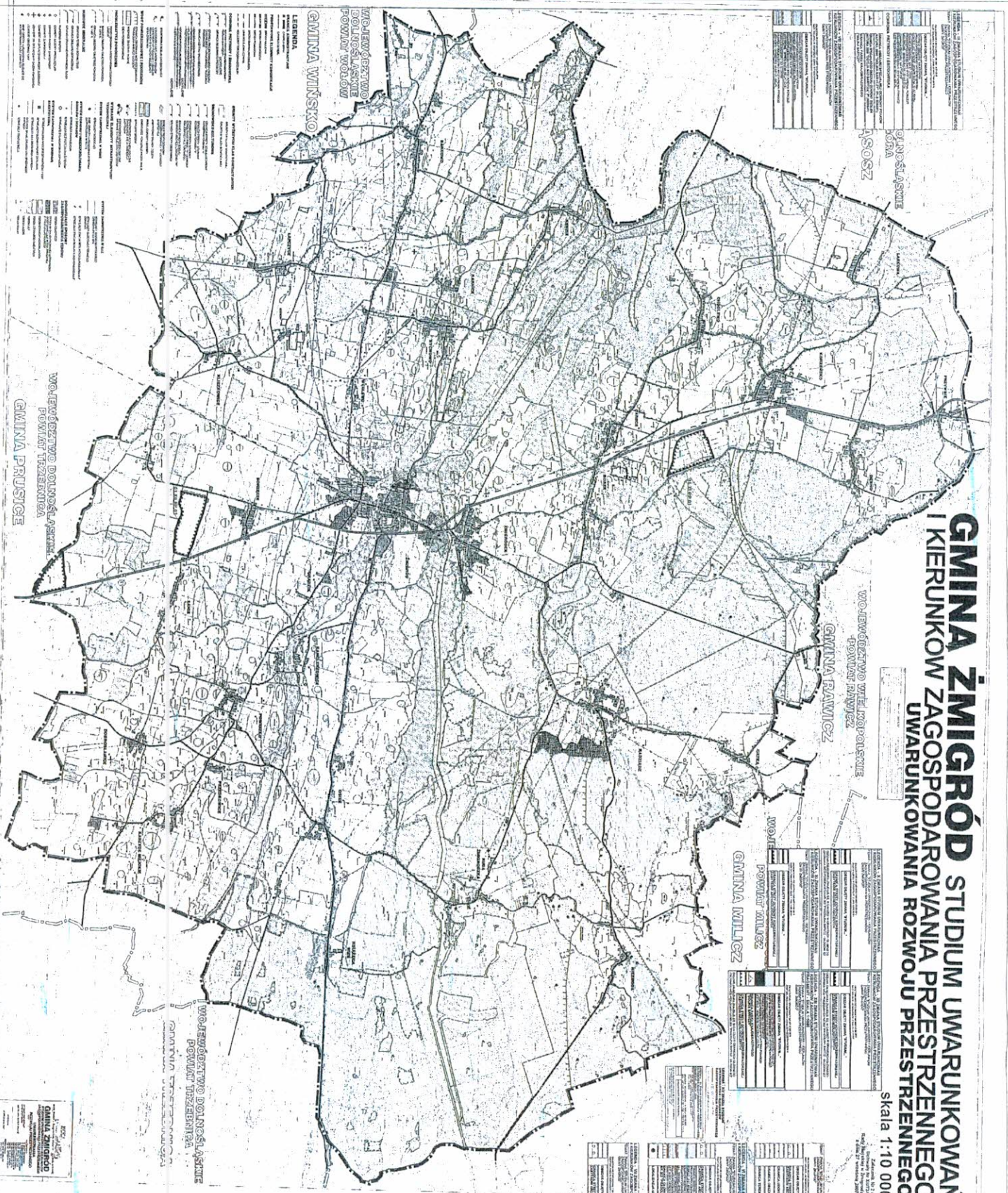
19.1. Układ i hierarchia dróg.....	155
19.2. Ustalenia dotyczące pozostałych elementów komunikacji transportu.....	158
19.3. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	160
20. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	161
20.1. Zasady wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej.....	161
20.2. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	165
21. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	166
22. OBSZARY NARAZONE NA NIEBEZPIECZYSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH I 167	
23. PŁARY OCHRONNE.....	169
24. OBSZARY POMNIKOW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE.....	169
25. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE.....	169
26. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.....	169
27. OBSZARY LOKALIZACJI INWESTYЦИИ CELU PUBLICZNEGO.....	170
28. STREFY UZDROWISKOWE.....	171
29. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALENI I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI.....	171
30. TERENY, NA KTÓRYCH PRZEJDĄ SIĘ LOKALIZACJE OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYZEJ 2000 m <sup>2</sup> I POWYZEJ 400 m <sup>2</sup> .....	171
31. OBSZARY PROBLEMOWE.....	171
31.XIV. OBSZARY FUNKCJONALNE.....	172
32. NARZĘDZIA REALIZACJI STUDIUM.....	172
32.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – ogólne zasady sporządzenia.....	172
32.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzane na podstawie przepisów szczególnych.....	173
32.3. Obszary, dla których Gmina zamierza sprzedażić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	173
32.4. Definicja obszaru, o którym mowa w art. 14 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	174
32.5. Wnioski do prowadzących działań i opracowań planistycznych lub wykonanych w sąsiednich gminach.....	175
33. SYNTEZA USTALEN STUDIUM WRAZ Z UZASADNIENIEM OBJASNIAJĄCYM PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA.....	176
33.IV SYNTEZA USTALEN ZMIANY STUDIUM WRAZ Z UZASADNIENIEM OBJASNIAJĄCYM PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA.....	178
33.XIV SYNTEZA USTALEN ZMIANY STUDIUM DLA CZĘŚCI OBRĘBU DĘBNO WRAZ Z	

**PRZEWODNICZĄCY**  
**RADY MIEJSKIEJ**  
**w Zmigrodzie**

**mgr inż. Jan Cielonicki**

# GMINA ŻMIGRÓD STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

skala 1:10 000



LEGENDA	
[Symbol]	Linia granicy powiatu
[Symbol]	Linia granicy gminy
[Symbol]	Linia granicy wsi
[Symbol]	Linia granicy przysiółka
[Symbol]	Linia granicy działki
[Symbol]	Linia granicy nieruchomości
[Symbol]	Linia granicy nieruchomości w całości
[Symbol]	Linia granicy nieruchomości w części
[Symbol]	Linia granicy nieruchomości w części (niezależnie od wyłączenia z obrotu)
[Symbol]	Linia granicy nieruchomości w części (niezależnie od wyłączenia z obrotu) - nieruchomości w całości
[Symbol]	Linia granicy nieruchomości w części (niezależnie od wyłączenia z obrotu) - nieruchomości w części
[Symbol]	Linia granicy nieruchomości w części (niezależnie od wyłączenia z obrotu) - nieruchomości w części (niezależnie od wyłączenia z obrotu)
[Symbol]	Linia granicy nieruchomości w części (niezależnie od wyłączenia z obrotu) - nieruchomości w części (niezależnie od wyłączenia z obrotu)
[Symbol]	Linia granicy nieruchomości w części (niezależnie od wyłączenia z obrotu) - nieruchomości w części (niezależnie od wyłączenia z obrotu)

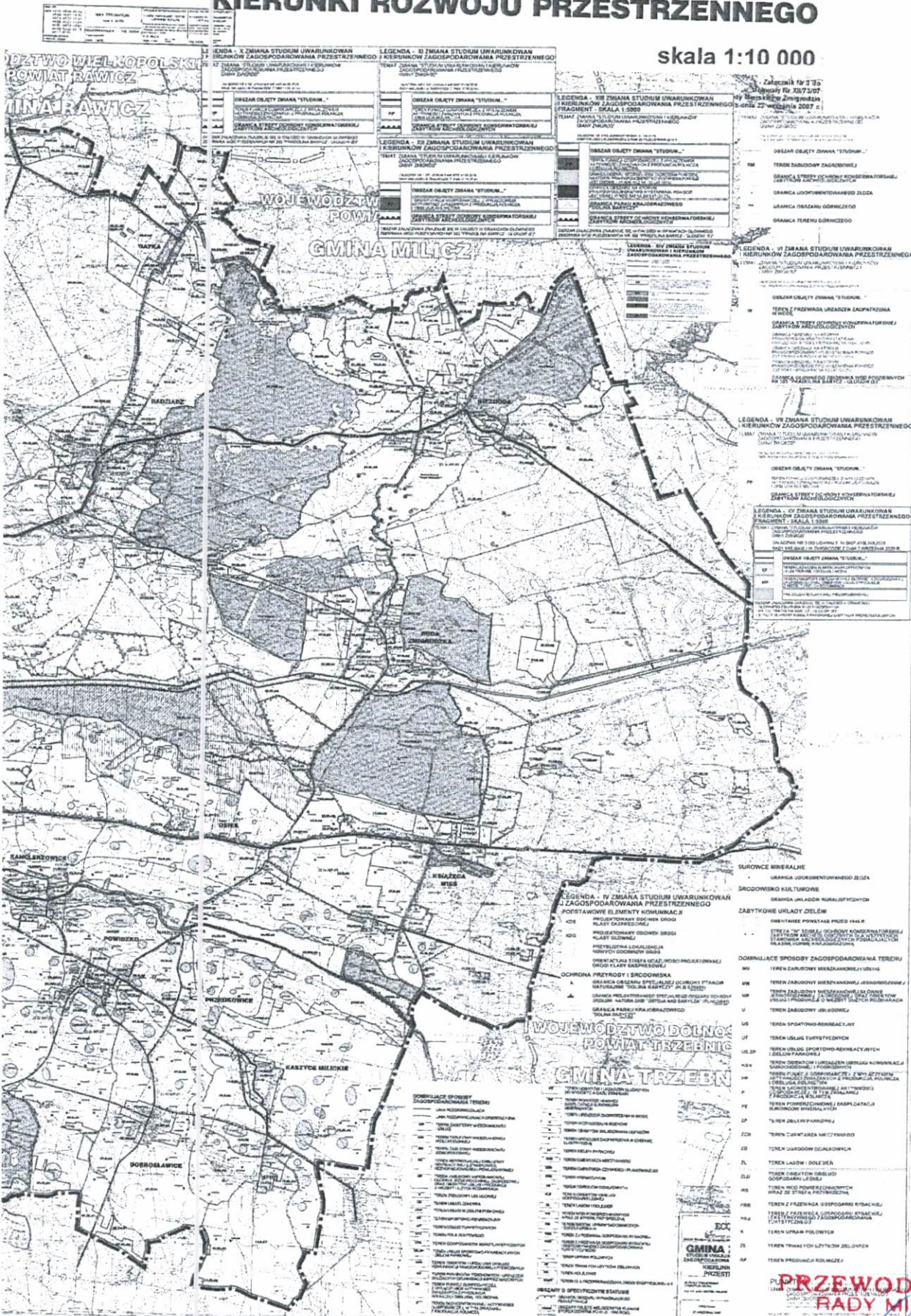
LEGENDA	
[Symbol]	Linia granicy powiatu
[Symbol]	Linia granicy gminy
[Symbol]	Linia granicy wsi
[Symbol]	Linia granicy przysiółka
[Symbol]	Linia granicy działki
[Symbol]	Linia granicy nieruchomości
[Symbol]	Linia granicy nieruchomości w całości
[Symbol]	Linia granicy nieruchomości w części
[Symbol]	Linia granicy nieruchomości w części (niezależnie od wyłączenia z obrotu)
[Symbol]	Linia granicy nieruchomości w części (niezależnie od wyłączenia z obrotu) - nieruchomości w całości
[Symbol]	Linia granicy nieruchomości w części (niezależnie od wyłączenia z obrotu) - nieruchomości w części
[Symbol]	Linia granicy nieruchomości w części (niezależnie od wyłączenia z obrotu) - nieruchomości w części (niezależnie od wyłączenia z obrotu)
[Symbol]	Linia granicy nieruchomości w części (niezależnie od wyłączenia z obrotu) - nieruchomości w części (niezależnie od wyłączenia z obrotu)

LEGENDA	
[Symbol]	Linia granicy powiatu
[Symbol]	Linia granicy gminy
[Symbol]	Linia granicy wsi
[Symbol]	Linia granicy przysiółka
[Symbol]	Linia granicy działki
[Symbol]	Linia granicy nieruchomości
[Symbol]	Linia granicy nieruchomości w całości
[Symbol]	Linia granicy nieruchomości w części
[Symbol]	Linia granicy nieruchomości w części (niezależnie od wyłączenia z obrotu)
[Symbol]	Linia granicy nieruchomości w części (niezależnie od wyłączenia z obrotu) - nieruchomości w całości
[Symbol]	Linia granicy nieruchomości w części (niezależnie od wyłączenia z obrotu) - nieruchomości w części
[Symbol]	Linia granicy nieruchomości w części (niezależnie od wyłączenia z obrotu) - nieruchomości w części (niezależnie od wyłączenia z obrotu)
[Symbol]	Linia granicy nieruchomości w części (niezależnie od wyłączenia z obrotu) - nieruchomości w części (niezależnie od wyłączenia z obrotu)

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
W ŻMIGRODZIE**  
mgr inż. Jan Czuparkiewicz

# ŹMIGRÓD STUDIUM UWARUNKOWAŃ KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

skala 1:10 000



Załącznik nr 2 do  
Sprawy Nr 237/07  
Wydział Gminny  
dnia 27 września 2007 r.

**LEGENDA - I** ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
FRAGMENT - SKALA 1:5000  
I1 TEREN ZABUDOWY ZAGOSPODAROWANIE  
I2 TEREN ZABUDOWY WYKONSTROWANIEJ  
I3 GRANICA UJĘCIOWANOWANEGO ZIEMIA  
I4 GRANICA OBCZARU GOSPODARSTWA  
I5 GRANICA TERENU GOSPODARSTWA

**LEGENDA - II** ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
FRAGMENT - SKALA 1:5000  
II1 TEREN ZABUDOWY ZAGOSPODAROWANIE  
II2 TEREN ZABUDOWY WYKONSTROWANIEJ  
II3 GRANICA UJĘCIOWANOWANEGO ZIEMIA  
II4 GRANICA OBCZARU GOSPODARSTWA  
II5 GRANICA TERENU GOSPODARSTWA

**LEGENDA - III** ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
FRAGMENT - SKALA 1:5000  
III1 TEREN ZABUDOWY ZAGOSPODAROWANIE  
III2 TEREN ZABUDOWY WYKONSTROWANIEJ  
III3 GRANICA UJĘCIOWANOWANEGO ZIEMIA  
III4 GRANICA OBCZARU GOSPODARSTWA  
III5 GRANICA TERENU GOSPODARSTWA

**LEGENDA - IV** ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
FRAGMENT - SKALA 1:5000  
IV1 TEREN ZABUDOWY ZAGOSPODAROWANIE  
IV2 TEREN ZABUDOWY WYKONSTROWANIEJ  
IV3 GRANICA UJĘCIOWANOWANEGO ZIEMIA  
IV4 GRANICA OBCZARU GOSPODARSTWA  
IV5 GRANICA TERENU GOSPODARSTWA

**LEGENDA - V** ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
FRAGMENT - SKALA 1:5000  
V1 TEREN ZABUDOWY ZAGOSPODAROWANIE  
V2 TEREN ZABUDOWY WYKONSTROWANIEJ  
V3 GRANICA UJĘCIOWANOWANEGO ZIEMIA  
V4 GRANICA OBCZARU GOSPODARSTWA  
V5 GRANICA TERENU GOSPODARSTWA

**LEGENDA - VI** ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
FRAGMENT - SKALA 1:5000  
VI1 TEREN ZABUDOWY ZAGOSPODAROWANIE  
VI2 TEREN ZABUDOWY WYKONSTROWANIEJ  
VI3 GRANICA UJĘCIOWANOWANEGO ZIEMIA  
VI4 GRANICA OBCZARU GOSPODARSTWA  
VI5 GRANICA TERENU GOSPODARSTWA

**LEGENDA - VII** ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
FRAGMENT - SKALA 1:5000  
VII1 TEREN ZABUDOWY ZAGOSPODAROWANIE  
VII2 TEREN ZABUDOWY WYKONSTROWANIEJ  
VII3 GRANICA UJĘCIOWANOWANEGO ZIEMIA  
VII4 GRANICA OBCZARU GOSPODARSTWA  
VII5 GRANICA TERENU GOSPODARSTWA

**LEGENDA - VIII** ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
FRAGMENT - SKALA 1:5000  
VIII1 TEREN ZABUDOWY ZAGOSPODAROWANIE  
VIII2 TEREN ZABUDOWY WYKONSTROWANIEJ  
VIII3 GRANICA UJĘCIOWANOWANEGO ZIEMIA  
VIII4 GRANICA OBCZARU GOSPODARSTWA  
VIII5 GRANICA TERENU GOSPODARSTWA

**LEGENDA - IX** ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
FRAGMENT - SKALA 1:5000  
IX1 TEREN ZABUDOWY ZAGOSPODAROWANIE  
IX2 TEREN ZABUDOWY WYKONSTROWANIEJ  
IX3 GRANICA UJĘCIOWANOWANEGO ZIEMIA  
IX4 GRANICA OBCZARU GOSPODARSTWA  
IX5 GRANICA TERENU GOSPODARSTWA

**LEGENDA - X** ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
FRAGMENT - SKALA 1:5000  
X1 TEREN ZABUDOWY ZAGOSPODAROWANIE  
X2 TEREN ZABUDOWY WYKONSTROWANIEJ  
X3 GRANICA UJĘCIOWANOWANEGO ZIEMIA  
X4 GRANICA OBCZARU GOSPODARSTWA  
X5 GRANICA TERENU GOSPODARSTWA

**LEGENDA - XI** ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
FRAGMENT - SKALA 1:5000  
XI1 TEREN ZABUDOWY ZAGOSPODAROWANIE  
XI2 TEREN ZABUDOWY WYKONSTROWANIEJ  
XI3 GRANICA UJĘCIOWANOWANEGO ZIEMIA  
XI4 GRANICA OBCZARU GOSPODARSTWA  
XI5 GRANICA TERENU GOSPODARSTWA

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 0007.XVIII.249.2020  
Rady Miejskiej w Żmigrodzie  
z dnia 2 września 2020 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH NA PODSTAWIE ART. 11 PKT. 11 DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻMIGRÓD” DLA CZĘŚCI KLISZKOWIC MAŁYCH**

L p.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta <sup>1)</sup> w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>BRAK UWAG</b>										

**W ustawowym terminie wyznaczonym w obwieszczeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany studium nie wpłynęły uwagi.**

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Żmigrodzie

mgr inż. Jan Czyżowicz