

## **TEKST ZMIANY STUDIUM**

### **6.1. Zmiana studium dla obszaru w obrębie części miasta Złoty Stok w granicach działek rolnych nr : 169, 167/1, 167/2 i 178.**

#### **6.1.1. Podstawa sporządzenia zmiany studium**

- 1) Uchwała nr VII/39/11 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 29 kwietnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złoty Stok w granicach części terenu miasta Złoty Stok.
- 2) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 z późn. zm.).
- 3) Ustawa z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z dnia 25 czerwca 2010r.).
- 4) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, póź. 1233)
- 5) Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami)
- 6) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2009r. Nr 151 poz. 1220 ze zmianami).
- 7) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. z 2008r. nr 25 poz. 150 ze zmianami))
- 8) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 121, póź. 1266, ze zmianami).
- 9) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, póź. 1568, ze zmianami)
- 10) Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2004 r. Nr 204, poz. 2086, ze zmianami)
- 11) Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych (Dz. U. Nr 80, poz. 721, ze zmianami)
- 12) Ustawa z dnia 17 maja 1989 r.- Prawo geodezyjne i kartograficzne ( Dz.U. z 2005 r Nr240.poz.2027)
- 13) Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz.U. z 2005r Nr 239 poz.2019,ze zmianami)

- 14) Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947 ze zmianami)
- 15) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858).
- 16) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (tekst jednolity Dz.U. z 2008r. Nr 39 poz.251, ze zmianami).
- 17) Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2005 r. Nr 236, poz. 2008, ze zmianami)
- 18) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625)
- 19) Ustawa z dnia 30 września 1991 r. o lasach (Dz. U. Nr 101, poz. 444)
- 20) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, ze zmianami)
- 21) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006r. W sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz.U. z 2006r. nr 137 poz. 984 ze zmianami).
- 22) Ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2008r. Nr 199 poz. 1227).
- 23) Ustawa z dnia 3 października 2008r. o zmianie ustawy o ochronie przyrody oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2008r. Nr 201 poz. 1237).
- 24) Rozporządzenie nr 6 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 27 lutego 2008r w sprawie Ś.P.K.

***Materiały pomocnicze:***

- Inwentaryzacja Przyrodnicza Województwa Dolnośląskiego gmina Złoty Stok, Wojciech Fulica-Jankowski, Wrocław 2002.
- Informacje z poszczególnych wydziałów Urzędu Miejskiego w Złotym Stoku.
- Informacje uzyskane w Starostwie Powiatowym w Ząbkowicach Śląskich.
- Wnioski zainteresowanych organów i instytucji powiatowych i wojewódzkich.
- Materiały planistyczne opracowane dla gminy Złoty Stok.
- Decyzja Nr 47/W/2010 Starosty Powiatowego w Ząbkowicach Śląskich w sprawie udzielenia pozwolenia wodnoprawnego na szczególne korzystanie z wód i wykonanie urządzeń wodnych.

**6.1.2. Forma opracowania zmiany studium**

- 1) Zmianę studium, zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28

kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, póź. 1233) sporządzono w formie ujednoliconego tekstu i rysunku studium, z wyróżnieniem wprowadzonej zmiany.

- 2) Z uwagi na to, że obowiązujące studium opracowano w roku 2000 zaszła obecnie konieczność przepisania tekstu studium i sporządzenia jego w technice elektronicznej.

### **6.1.3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego obszaru położonego w granicach zmiany studium**

- 1) Uwarunkowania wynikające z położenia terenu .

Zmianą studium został objęty teren położony w północnej części miasta Złoty Stok. Jest to teren zlokalizowany po zachodniej stronie obecnego zainwestowania miasta – osiedla domków jednorodzinnych w rejonie ulic Żeromskiego i Kasprowicza.

- 2) Uwarunkowania rolnicze.

Cały teren objęty zmianą studium o powierzchni 7,5 ha jest użytkowany rolniczo, z czego 4,91 ha gruntów stanowi zespół pięciu stawów rybnych z groblami i urządzeniami technicznymi. Pozostała część terenu to pastwiska IV klasy bonitacyjnej (dz.nr 169 o pow. 1,98 ha) oraz pastwisko V klasy bonitacyjnej (dz.nr 167/1 o pow. 0,36 ha). W granicach terenu znajdują się również niewielkie obiekty gospodarcze i pomocnicze.

- 3) Uwarunkowania przyrodnicze.

Pod względem geograficznym północna część miasta Złoty Stok położona jest w granicach Obniżenia Paczkowskiego. Stanowi ono dość wyrównaną powierzchnię położoną w granicach 300-340 m npm. Teren zmiany studium obejmuje niewielką część tego obniżenia w granicach 318-322 m npm. Morfologicznie stanowi nieckę położoną pomiędzy kopulastym zalesionym wzniesieniem na północy (331 m npm) i łagodnymi zboczami Gór Żółtych na południu i wschodzie. Obszar ten jest silnie nawodniony co dało przyczynek do budowy stawów rybnych.

Cały teren zmiany studium położony jest w granicach otuliny Ś.P.K. Potwierdza to Rozporządzenie Nr 6 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 27 lutego 2008r. w sprawie Ś.P.K. To ustalenie zgodne jest również z przyjętymi rozwiązaniami w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Złoty Stok.

Zgodnie z opracowaną w roku 2002 Inwentaryzacją przyrodniczą gminy Złoty Stok obszar zmiany studium oraz tereny położone na południe aż do granic miejskiego zainwestowania stanowią tereny cenne dla ptaków. Stąd propozycja objęcia tego terenu ochroną prawną w formie użytku ekologicznego.

Wysokie walory przyrodnicze tego terenu są konsekwencją zróżnicowanego reżimu wodnego, zwłaszcza obecności stawów rybnych i przyległych obszarów podmokłych. Szczególnie cenna jest tu obecność dużych płatów trzciny, zarówno na obrzeżach stawów, jak i w śród łąk. Jest to jedyny w gminie Złoty Stok teren skupiający typowo

wodną faunę ptaków (pospolite gatunki kaczek, perkozy, chruściele). Z mapowanych gatunków stwierdzono tu błotniaka stawowego, pustułkę, sieweczkę rzeczna, turkawkę, kłaskawkę, gąsiora, świerszczaka, paszkota, dziwonię.

4) Uwarunkowania infrastrukturalne.

Teren związany jest komunikacyjnie z układem osadniczym miasta za pomocą dwóch dróg. Od strony północno-wschodniej w przedłużeniu ulicy Kasprowicza biegnie stycznie do północnej granicy opracowania nieurządzona droga (dz.nr 168). Natomiast od strony południowej z drogi krajowej nr 46 wyprowadzona jest urządzona o twardej nawierzchni droga (dz.nr 236 i 164) w kierunku stawów i osiedla domków jednorodzinnych. Stanowi ona obecnie najdogodniejszy dojazd do terenu objętego zmianą studium.

W zakresie innych powiązań infrastrukturalnych to należy tu wymienić doprowadzoną do terenu linię elektroenergetyczną niskiego napięcia oraz nitkę wodociągu miejskiego. Obie te sieci wyprowadzone są z pobliskiego osiedla domków jednorodzinnych.

Należy również zwrócić uwagę iż stycznie do południowo-zachodniej granicy terenu biegnie w kierunku miasta linia elektroenergetyczna średniego napięcia.

5) Uwarunkowania archeologiczne.

Przedmiotowy teren położony jest poza historycznie ukształtowaną zabudową miasta. W obszarze zmiany studium brak jest rozpoznanych stanowisk archeologicznych. Najbliższe stanowisko archeologiczne znajduje się na południe od przedmiotowego terenu w odległości 500 metrów od jego granic. Stanowisko to zostało zaznaczone w obowiązującym studium oraz miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy. Zabudowane obszary chronione pod względem konserwatorskim znajdują się w znacznej odległości od terenu zmiany studium.

6) Uwarunkowania geologiczne.

Teren zmiany studium położony jest poza obszarami o udokumentowanych złożach surowców. Na południe od przedmiotowego terenu przebiega północna granica złoża rudy arsenu.

Ze względu na położenie oraz ukształtowanie terenu brak jest zagrożeń geologicznych w tym zjawisk osuwiskowych.

7) Uwarunkowania wodne.

Cały teren zmiany studium z wyłączeniem działki nr 167/1 i 169 oraz tereny położone na południe i zachód od granic przedmiotowego terenu jest silnie nawodniony. Przebiegają tu liczne drobne ciek wodne powodując wysoki poziom wód gruntowych. Może to powodować w okresie silnych opadów atmosferycznych oraz topnienia pokrywy śnieżnej czasowe podtopienia. Zjawiska te nie powodują strat w gospodarce ze względu na formę użytkowania gruntów w postaci łąk częściowo porośniętych roślinnością łągową i trzcinowiskami.

Teren zmiany studium położony jest w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, ustanowionej decyzją Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu Nr RLS.gw.1.053/17/74 z dnia 31 marca 1974r.

#### 8) Uwarunkowania własnościowe.

Teren objęty granicami zmiany studium jest własnością prywatną. Również tereny cenne przyrodniczo położone na południe od granic przedmiotowego obszaru sprzyjają skutecznej ochronie całej przestrzeni.

Cały ten teren od lat pozostaje w stanie nienaruszonym co potwierdzają liczne siedliska ptaków chronionych.

#### **6.1.4. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów objętych zmianą studium**

Zmiana studium ma na celu uporządkowanie zagadnień związanych z zagospodarowaniem przestrzennym stawów rybnych. Dzięki uzyskanemu pozwoleniu wodnoprawnemu dotychczasowa forma ekstensywnego wykorzystania stawów rybnych zostanie zamieniona na bardziej intensywną. Po modernizacji i budowie dwóch nowych stawów obszar ten stanie się gospodarstwem rybackim. Dla pełnego funkcjonowania gospodarstwa nie zbędne będą stosowne obiekty gospodarcze i mieszkalne, które planuje się zrealizować w północno-wschodniej części terenu w granicach części działek rolnych nr 169 i 167/1. Zmiana studium spowoduje iż teren ten stanie się największym gospodarstwem rybackim w gminie. Dokonanie zmiany studium nie spowoduje zmian w wzajemnych relacjach i powiązaniach poszczególnych obszarów o różnych formach zagospodarowania.

Teren zmiany studium wydziela się na rysunku studium czarną ciągłą linią i oznacza się go stosowną grafiką i symbolem literowym „RU”.

#### **6.1.5. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów objętych zmianą studium, w tym tereny wyłączone spod zabudowy**

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

Przeznaczenie podstawowe: gospodarstwo rybackie z stawami rybnymi z towarzyszącymi obiektami mieszkalnymi i gospodarczymi.

Udział poszczególnych rodzajów terenów zostanie określony w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Spod projektowanej zabudowy należy wyłączyć teren stawów w granicach dz.ewid. nr 167/2 o pow. 4,91 ha.

### **6.1.6. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego**

- 1) Teren objęty zmianą studium położony jest w Złotym Stoku w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej po jej zachodniej stronie.

Jest to obszar użytkowania rolniczego, obejmujący stawy rybne, pastwiska i łąki,

- 2) Przedmiotowy teren położony jest w granicach otuliny Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego dla której obowiązują zakazy zawarte w Rozporządzeniu Nr 6 Wojewody Dolnośląskiego w sprawie Ś.P.K. Otulina stanowi strefę ochronną graniczącą z formą ochrony przyrody wyznaczoną w celu zabezpieczenia przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka. Planowane według ustaleń projektu zmiany studium zagospodarowanie terenu nie powinno wpływać negatywnie na przyrodę Parku.

Na tym terenie występuje bogactwo świata zwierzęcego, szczególnie ptaków. Występowanie licznych gatunków ptaków związane jest z funkcjonowaniem w granicach zmiany studium stawów rybnych oraz dużych płatów trzcinowisk w granicach zmiany studium oraz poza jej granicami, szczególnie na podmokłych terenach położonych na południe od terenu zmiany studium.

Zalecane jest zachowanie podmokłego charakteru tego obszaru, zwłaszcza utrzymanie trzcinowisk, zapobiegając ich wykaszaniu i wypalaniu. Należy również pozostawić w stanie nienaruszonym namuliska wynurzone ponad lustro wody.

- 3) Zasady ochrony środowiska w granicach zmiany studium winny być realizowane wspólnie dla całego obszaru cennego przyrodniczo. Dla terenu tego proponuje się utworzenie użytku ekologicznego, w granicach którego należy przestrzegać priorytetu ochrony pozostałości ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej.
- 4) Do czasu ustalenia lub rezygnacji z wprowadzenia projektowanej formy ochrony przyrody, w granicach terenów przeznaczonych do zainwestowania, należy ograniczyć działalność inwestycyjną do niezbędnego minimum związanego z prawidłowym funkcjonowaniem gospodarstwa rybackiego.
- 5) Zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać elementy cenne przyrodniczo, będące przedmiotem postulowanej ochrony.
- 6) Realizacja nowego, niezbędnego budownictwa nie może w żadnym przypadku wpływać negatywnie na sąsiednie cenne dla środowiska tereny.
- 7) Dla ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami należy między innymi przez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska i przepisami odrębnymi (w tym również pozwoleniem wodnoprawnym), rozwiązywać gospodarkę wodno-ściekową (ścieki bytowe, ścieki komunalne, wody opadowe i roztopowe) i gospodarkę odpadami z wykorzystaniem istniejących i projektowanych obiektów infrastruktury technicznej.

- 8) Wprowadza się bezwzględny zakaz wytwarzania i gromadzenia odpadów niebezpiecznych.
- 9) Dopuszczalny poziom hałasu nie może przekroczyć wartości określonej w przepisach odrębnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
- 10) Działalność gospodarstwa rybackiego oraz wprowadzenie dodatkowej towarzyszącej zabudowy nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działek, do których inwestor posiada tytuł prawny.

#### **6.1.7. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki i dobra kultury współczesnej.
- Kto w trakcie prowadzenia robot budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, jest zobowiązany wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Kierownika Delegatury w Wałbrzychu Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu, a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Złotego Stoku.

#### **6.1.8. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

##### ***Komunikacja***

Teren zmiany studium położony jest poza głównymi ciągami komunikacji kołowej. Dojazd do terenu zapewniają drogi w znacznym stopniu zmodernizowane.

Niezbędną będzie w przyszłości dalsza modernizacja drogi nr 168 na odcinku od mostu na potoku Świda do przedmiotowego terenu w celu nadania jej parametrów drogi dojazdowej (KD).

##### ***Infrastruktura techniczna***

Teren zmiany studium jest częściowo uzbrojony. Do terenu przeznaczonego do zabudowy (dz.nr 169 i 167/1) doprowadzona jest z rejonu ulicy Kasprowicza energia elektryczna i woda pitna z miejskiej sieci wodociągowej. Pozostałe media winny być rozwiązywane w sposób indywidualny. Dotyczy to głównie odprowadzenia i unieszkodliwienia ścieków, pozyskiwania ciepła oraz składowania i usuwania odpadów stałych. W pozyskiwaniu ciepła należy stosować wyłącznie ekologiczne nośniki energii.

#### **6.1.9. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

Na obszarze objętym zmianą studium nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

#### **6.1.10. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust 1**

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

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

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

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

- 1) Dla obszaru objętego zmianą studium gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- 2) Na obszarze objętym zmianą studium grunty leśne oraz rolne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nieleśne i nie rolne nie występują

#### **6.1.13 Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

Teren zmiany studium położony jest poza głównymi obszarami gminnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej, co związane jest z położeniem obszaru zmiany studium w granicach miasta.



#### **6.1.14. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**

W granicach zmiany studium, tereny podmokłe oraz zbiorniki wodne mogą być w okresie powodzi katastrofalnych narażone na zalanie lub podtopienie.

#### **6.1.15. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

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

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

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

#### **6.1.17. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji**

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

#### **6.1.18. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

Na obszarze objętym zmianą studium tereny zamknięte nie występują.

**Złoty Stok - 2011 r.**