

Projekt

z dnia 18 listopada 2022 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŻŁOTYM STOKU**

z dnia 17 listopada 2022 r.

**w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta
i gminy Żłoty Stok.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2022, poz.559 z późn. zm.) oraz art.12 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U 2022, poz. 503 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Rady Miejskiej w Żłotym Stoku Nr XLVII/308/18 z dnia 8 listopada 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żłoty Stok, w granicach części miasta Żłoty Stok i części obrębów wsi Mąkolno i Błotnica – Rada Miejska w Żłotym Stoku uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żłoty Stok w granicach części miasta Żłoty Stok i części obrębu wsi Mąkolno.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) nr 1 ujednociony tekst studium
- 2) nr 2 ujednociony rysunek studium
- 3) nr 3 rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia
- 4) projektu zmiany studium do publicznego wglądu.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żłotego Stoku.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Złotym Stoku
Nr z dnia.....

UJEDNOLICONY TEKST STUDIUM

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Złoty Stok w granicach części miasta Złoty Stok i części wsi Mąkolno.

1. Podstawa sporządzenia zmiany studium

- 1) Uchwała nr XLVII/308/18 Rady Miejskiej w Złoty Stoku z dnia 8 listopada 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Złoty Stok w granicach części miasta Złoty Stok i części obrębów wsi Błotnica i Mąkolno.
- 2) Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2022, poz. 503).
- 3) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. Nr 118, poz. 1233)
- 4) Ustawa o samorządzie gminnym (Dz.U. 2022, poz.1561)
- 5) Ustawa o ochronie przyrody (Dz.U. 2022, poz.1726).
- 6) Ustawa Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2022, poz. 1747)
- 7) Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2022, poz.1326 ze zm.)
- 8) Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2022, poz. 8040)
- 9) Ustawa o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. 2022, poz.1378).
- 10) Ustawa o drogach publicznych (Dz.U. 2022, poz.1693).
- 11) Ustawa Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. 2021, poz.1990)
- 12) Ustawa Prawo wodne (Dz.U. 2021, poz.2233)
- 13) Ustawa Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. 2022, poz.1072)
- 14) Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. 2020, poz. 028)
- 15) Ustawa. o odpadach (Dz.U. 2022, poz.699).
- 16) Ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. 2022, poz.1297)
- 17) Ustawa Prawo energetyczne (Dz.U. 2022, poz. 1385)
- 18) Ustawa o lasach (Dz.U. 2022, poz.672)
- 19) Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2021. Poz.1899)
- 20) Ustawa o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2022, poz. 1029)
- 21) Ustawa o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz.U. 2020r. poz. 2187)
- 22) Rozporządzenie Wojewody Dolnośląskiego Nr 6 z dnia 27 lutego 2008r. w sprawie Śnieżnickiego

Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego Nr 53 poz. 809)

- 23) Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub urządzeń wodnych. (Dz.U.2019, poz. 1311)
- 24) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz.U. z 2014r. poz. 1409), w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz.U. 2014, poz. 1408) oraz w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt z dnia 6 października 2014 r. (Dz.Urz. 2016., poz.2183).
- 25) Ustawa o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu w związku z wystąpieniem COVID-19 (Dz.U. 2022, poz.2141).

1. Materiały pomocnicze:

- Inwentaryzacja Przyrodnicza Województwa Dolnośląskiego - gmina Złoty Stok Wojciech Fulica-Jankowski, Wrocław 2002r..
- Informacje uzyskane w Starostwie Powiatowym w Ząbkowicach Śląskich.
- Wnioski organów administracji wojewódzkiej i powiatowej oraz mieszkańców.
- Informacja Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu o środowisku i jego ochronie w zakresie siedlisk przyrodniczych i stanowisk gatunków chronionych na terenie gminy Złoty Stok w granicach zmiany studium – Wrocław 2019r.
- Studium środowiska kulturowego gminy Złoty Stok
- Plan urządzeniowy - rolny gminy Złoty Stok - Wrocław 2011r.
- Opracowanie ekofizjograficzne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Złoty Stok – Kłodzko 2001-2002r.
- Plan zadań ochronnych obszaru Natura 2000 „Kopalnie w Żłotym Stoku”. PLH020007, Iwona Gottfried – 2012r.
- Strategia rozwoju gminy Złoty Stok.
- Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry/Łaby/Dunaju, zatwierdzony przez Radę Ministrów z dnia 18.10.2016r.
- Plan zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry zatwierdzony przez Radę Ministrów z dnia 18.10.2016r.
- Bilans terenów sporządzony do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złoty Stok.
- Zmiany studium opracowane w granicach miasta w latach 2005-2014 wraz z prognozami oddziaływania na środowisko (pięć dokumentów).
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, przyjęty Uchwałą Nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020r.

2. Forma opracowania zmiany studium

Zmianę studium sporządzono zgodnie z wymogami Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. Nr 118 poz. 1233). W związku z negatywną opinią Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu dotyczącą niektórych terenów położonych w sąsiedztwie Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego (2U wraz z terenem MU i 3U) podjęto decyzję o wyłączeniu tych terenów z dotychczasowego opracowania. Tereny te będą przedmiotem odrębnego opracowania po dokonaniu szczegółowej inwentaryzacji przyrodniczej i sporządzeniu aneksu do opracowanej w toku dotychczasowej procedury – prognozy oddziaływania na środowisko.

3. Cel zmiany studium.

Celem zmiany studium jest zahamowanie niekorzystnych tendencji demograficznych i gospodarczych oraz stworzenia podstaw do dalszego intensywnego zrównoważonego rozwoju miasta i gminy z szczególnym uwzględnieniem rozwoju funkcji rekreacyjnej na terenie miasta.

4. Status prawny Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Złoty Stok.

Polityka przestrzenna na obszarze gminy jest prowadzona w oparciu o „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Złoty Stok”. Studium zostało przyjęte Uchwałą Nr XXI/145/2000 Rady Gminy w Złotym Stoku z dnia 12 grudnia 2000r. Do chwili obecnej studium było zmieniane 23-krotnie. Ostatnia zmiana została dokonana w 2020r. w obrębie wsi Laski. Kolejne zmiany jednostkowe ustaleń studium w obrębie miasta zostały wprowadzane na podstawie następujących uchwał Rady Miejskiej w Złotym Stoku:

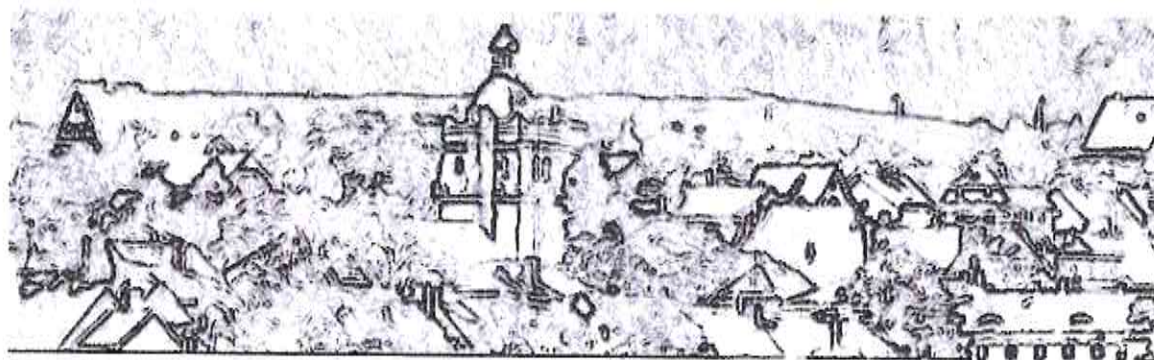
- Uchwała Nr XLII/262/06 z dnia 30 czerwca 2006r. dotycząca terenu rekreacji konnej w Złotym Stoku (dz.ewid.nr 312/9 i 313/3),
- Uchwała Nr IX/56/07 z dnia 14 sierpnia 2007r. dotycząca terenu zabudowy mieszkaniowej w Złotym Stoku (dz.ewid.nr 23/1, 23/2, 24/1, 25/1 i 25/2),
- Uchwała Nr XIII/94/2011 z dnia 28 grudnia 2011r. dotycząca terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Złotym Stoku (dz.ewid.nr 169 i 167/1),
- Uchwała Nr XXXI/230/2013 z dnia 26 września 2013r. dotycząca terenu zabudowy usługowej w Złotym Stoku (dz.ewid.nr 173/4).

Zgodnie z przedstawioną powyżej sytuacją dotychczas obowiązującym dokumentem planistycznym dla obszaru Gminy Złoty Stok jest ujednolicony tekst i rysunek studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Złoty Stok przyjęty Uchwałą Nr XXVIII/301/2022 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 22 września 2022r.

Powyższe uwarunkowanie prawne zmieni się po uchwaleniu projektu niniejszej zmiany studium dla części miasta Złoty Stok i części wsi Mąkolno. Wówczas będzie obowiązywał ujednoczony tekst i rysunek Studium, stanowiący załącznik do stosownej uchwały Rady Miejskiej w Złotym Stoku.

Część I

UWARUNKOWANIA



1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU.

Miasto Złoty Stok jest jedną z najmniejszych jednostek osadniczych w województwie dolnośląskim. Sieć osadniczą gminy poza miastem tworzą wsie Laski, Chwalisław, Płonica, Mąkolno i Błotnica. Złoty Stok usytuowany jest u północnych podnóży Gór Złotych w bezpośrednim sąsiedztwie z opolską gminą Paczków oraz przy granicy z Republiką Czeską. Tożsamość miasta została ukształtowana w średniowieczu jako ośrodka górnictwa złota i rud arsenu. Ośrodek górniczy funkcjonował tu do lat 60-tych ubiegłego wieku kiedy to, ostatecznie zamknięto kopalnię złota wraz z całą przeróbczą infrastrukturą. Eksploatacja rud była przyczynkiem powstania i rozwoju miasta oraz ukształtowania jego zabytkowego układu, tworzącego dzisiejsze śródmieście. Górnictwo pociągnęło za sobą intensywny rozwój przemysłu w XVIII i XIX stuleciu. W północno-wschodniej części miasta wzdłuż potoku Trująca ulokowały się huty i pokrewne zakłady produkcyjno-przeróbcze. Z obszarem tym związane były również, już dziś nieistniejące zakłady tworzyw i farb. Były one motorem intensywnego rozwoju wielorodzinnego i jednorodzinnego budownictwa mieszkaniowego lokalizowanego w rejonie ulicy 3-go Maja w północnej części miasta. Południowa część miasta, rozpościerająca się między granicą zabytkowego śródmieścia, a granicą lasu pokrywającego zbocza Gór Złotych wypełniona jest zabudową jednorodziną często o charakterze willowym. Powstała ona na przełomie XIX i XX wieku na zapotrzebowanie rozwijającego się ośrodka wczasowo-leśniskowego.

Obecnie po zrealizowaniu przed kilkudziesięciami laty nowego przebiegu drogi krajowej nr 46 miasto zostało podzielone na dwie części. Po stronie południowej znajduje się wyżej opisana zabytkowa dzielnica śródmiejska w której dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną wzbogaconą towarzyszącymi podstawowymi usługami. Poza nimi znajdują się tu również usługi centro twórcze z zakresu administracji, kultury, handlu i opieki zdrowotnej. Powyżej dzielnicy zabytkowej położona jest dzielnica mieszkaniowa o dominującej funkcji zabudowy jednorodzinnej.

W sąsiedztwie obu dzielnic po stronie wschodniej w dolinie potoku Trująca (Złotego Potoku) znajduje się zespół obiektów podziemnych i naziemnych związanych z dawnymi kopalniami złota i arsenu. Dziś tworzy on atrakcyjny obszar licznie odwiedzany przez turystów.

Po północnej stronie drogi krajowej nr 46 ukształtowały się dwie dzielnice, jedna mieszkalno-usługowa, druga przemysłowo-składowa. Pierwsza z nich to obszar nowej zabudowy mieszkaniowej, realizowanej od połowy XIX wieku do chwili obecnej. Jest to obszar o największej dynamice zmian w zagospodarowaniu przestrzeni. Główną osią komunikacyjną tego obszaru jest droga wojewódzka nr 390 biegnąca z Kamieńca Ząbkowickiego do Złotego Stoku (do drogi krajowej nr 46). W granicach miasta przebiega ona jako ulica 3-go Maja. W XX wieku obok zabudowy mieszkaniowej pojawiły się obiekty usługowe: szkoła podstawowa i gimnazjum, ośrodek zdrowia, przedszkole, poczta, dom kultury, stadion, obiekty handlowe w tym w ostatnich latach dwa wielkopowierzchniowe markety zlokalizowane w sąsiedztwie drogi krajowej i przystanku autobusowego. W granicach tej dzielnicy zostały planistycznie przygotowane nowe tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej, głównie

jednorodzinnej. Realizacja zabudowy na tych terenach następuje powoli. Stąd funkcjonują pewne rezerwy, które mogą być wykorzystane w następnych latach.

W północno-wschodniej części miasta na dnie doliny potoku Trująca w sąsiedztwie nieczynnej już linii kolejowej ulokowała się dzielnica przemysłowo-składowa. Głównymi jej elementami były: zakład tworzyw i farb oraz składowisko odpadów przemysłowych i składowisko odpadów komunalnych. Działalność tych podmiotów została zlikwidowana bądź poważnie ograniczona. W okresie działalności zakładu została wybudowana duża kotłownia, która dostarczała również ciepło do znacznej części miasta.

Po likwidacji głównego podmiotu gospodarczego teren wraz z budynkami został podzielony na mniejsze części, a wydzielone działki wraz z obiektami sprzedane różnym przedsiębiorstwom i firmom o charakterze produkcyjnym, składowo-magazynowym oraz usługowym. Ten wielofunkcyjny charakter dzielnicy utrzymuje się do chwili obecnej.

Miasto wyposażone jest w sieć wodociagową, kanalizacyjną, telefoniczną i energie elektryczną. Ciepło do obiektów mieszkalnych i usługowych dostarczane jest z lokalnych kotłowni.

2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY.

Opisany w pkt. 1 uwarunkowań podział miasta na wyodrębnione części (dzielnice) różniące się funkcją i formą zagospodarowania stanowi dowód na przemyślane działania na przestrzeni ubiegłych wieków zmierzające do harmonijnego rozwoju miasta. Rozwój miasta związany był w pierwszym okresie z budową, a później z powiększaniem kopalni złota i przeróbką wydobytej rudy. Kopalnictwo pociągało za sobą rozwój zasobów mieszkaniowych i usługowych. Wokół rynku oraz na przyległych terenach w sąsiedztwie obiektów sakralnych ukształtował się i zachował średniowieczny układ urbanistyczny, który objęto strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej. Przy średniowiecznych ulicach ulokowały się dwu i trzy kondygnacyjne budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe. Z uwagi na zwarty charakter zabudowy większość budynków zachowała pierwotny wygląd.

Nowa zabudowa mieszkalna i usługowa ulokowała się w północnej części miasta. Pierwotnie miało to miejsce wzdłuż historycznie poprowadzonej drogi wjazdowej od strony Kamieńca Ząbkowickiego i Ząbkowic Śląskich, a później w głębi terenu na zapleczu głównej drogi. Tutaj tylko kilka obiektów przy ulicy 3-go Maja oraz kościół cmentarny i mauzoleum na starym cmentarzu mają charakter zabytkowy. Układ przestrzenny nowej dzielnicy mieszkalno-usługowej jest świadectwem stopniowego rozwoju miasta i powiększania jego tkanki na terenach dostępnych komunikacyjnie i fizjograficznie.

Dzielnica przemysłowo-składowa pierwotnie jednorodna pod względem urbanistycznym, podporządkowana została celowi jakiemu miała służyć. Pod ochroną konserwatorską pozostają budynki dawnego zakładu przemysłowego oraz budynek stacyjny dworca kolejowego.

Generalnie można stwierdzić, że rozwój przestrzenny miasta przebiegał z dużą dbałością o ład przestrzenny, wielkość i gabaryty budynków a w przypadku obiektów zabytkowych również o wystrój zewnętrzny i detal architektoniczny. W sumie miasto przedstawia interesujący obraz, godny zwiedzania czemu ma służyć wyznaczona miejska trasa turystyczna łącząca najciekawsze obiekty na terenie miasta.

3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z STANU ŚRODOWISKA, W TYM STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.

Gmina Złoty Stok należy do najmniejszych gmin w województwie dolnośląskim posiada 7.527 ha powierzchni. Około 10% z tej powierzchni przypada na miasto Złoty Stok (773 ha). Ponad 53% powierzchni miasta to lasy, położone w zasadzie poza granicami opracowania. Użytki rolne stanowią prawie 22% ogólnej powierzchni. Pozostałe 25% przypada na tereny osiedlowe, tereny komunikacji, wody, nieużytki i tereny różne.

W obszarze objętym granicami zmiany studium użytki rolne tworzą kilka większych i mniejszych kompleksów, położonych poza jednym wyjątkiem, peryferyjnie w stosunku do terenów zainwestowanych i zagospodarowanych. Największym kompleksem jest obszar użytków rolnych w dolinie potoku Jamnica i na zachód od niej w północno-zachodniej części miasta. Występują tu grunty rolne, łąki i pastwiska IV i V klasy bonitacyjnej. Część gruntów, głównie łąki w dolinie rzecznej jest podmokła tworząc naturalne środowisko dla gniazdowania i bytowania ptaków. Pozostałe tereny rolne rozmieszczone w południowej i północnej części miasta oraz użytki rolne w obszarach części Mąkolna tworzą mniejsze kompleksy i prezentowane są prawie wyłącznie poprzez łąki i pastwiska IV i V klasy bonitacyjnej. Tereny te w przeciwieństwie do obszaru północno-zachodniego nadają się do zagospodarowania i mogą być wykorzystane do zabudowy.

Lasy na terenie miasta zajmują 417 ha powierzchni z czego tylko niewielka część znajduje się w granicach opracowania. Można tu zarejestrować leśny pas w granicach Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego pokrywający zbocze doliny potoku Trująca. Niewielki obszar leśny występuje w sąsiedztwie granic z wsią Błotnica oraz kilkuhektarowy las w rejonie północnym, stanowiący część dużego kompleksu leśnego znajdującego się w południowej części wsi Płonica. Szczególnym aspektem krajobrazu jest wysoka zieleń drzewiasta porastająca skarpy terenowe, brzegi strumieni, pobocza dróg lokalnych w tym również polnych oraz nieużytki i dawne wyrobiska.

Zasoby wód podziemnych uzależnione są od budowy geologicznej i morfologicznej obszaru. W górskich częściach gminy wody podziemne gromadzą się w dwóch systemach tj. w pokrywach rumoszowo-wietrzelinowych do głębokości 20 m oraz w obrębie szczelin i dyslokacji starego krystalicznego podłoża. Wody te ujmowane są obecnie w ujęciach drenażowych Złotego Stoku oraz wsi Chwalisław, Laski i Mąkolno. Na Pogórzu Paczkowskim małe zbiorniki wód podziemnych występują w piaszczysto-żwirowych osadach czwartorzędowych. Bardziej zasobny w wodę jest

„Subzbiornik Paczków-Niemodlin” położony w gminie Paczków i Kamieniec Ząbkowicki na styku z granicą gminy Złoty Stok. Jest to zbiornik porowy w osadach trzeciorzędowych przy głębokości 80-150 metrów i wydajności 60.000 m³ wody na dobę. Miasto Złoty Stok częściowo zaspakaja swoje potrzeby z ujęć wody w Kamieńcu Ząbkowickim.

Wody powierzchniowe reprezentowane są przez drobne cieki i zbiorniki wodne. Te ostatnie znajdują się w północnej części miasta w granicach gospodarstwa rybackiego. Cieki wodne to przede wszystkim potok Trująca noszący również w górnym odcinku nazwę Złotego Potoku. Odwadnia on całą wschodnią część miasta. Pozostałą część miasta odwadniają drobne cieki z których jeden największy Jamnica kieruje wody w stronę wsi Płonica.

Na stan środowiska w Złotym Stoku mają wpływ następujące czynniki:

- działalność gospodarcza podmiotów w obrębie dzielnicy przemysłowo-składowej,
- niepełne skanalizowanie miasta,
- tradycyjne, nie-ekologiczne nośniki produkcji energii cieplnej,
- brak gazyfikacji przewodowej,
- zanieczyszczenie potoku Trująca i sąsiednich terenów związkami arsenu,
- natężenie ruchu samochodowego w ciągu drogi krajowej nr 46 i drogi wojewódzkiej nr 390
- czynniki zewnętrzne pochodzące z poza obszaru miasta.

Obszar opracowania, poza niewielkim skrawkiem terenu w północno-wschodniej części miasta objęty jest różnymi formami ochrony krajobrazu i przyrody. Niewielka część miasta obejmująca fragment zalesionego zbocza doliny Złotego Potoku pozostaje w granicach Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego. Pozostała część miasta leży w granicach otuliny Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego. Obszar zabytkowego Śródmieścia w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej z kilkoma wyraźnymi dominantami obiektów sakralnych i ratusza daje asumpt do ochrony krajobrazu w tym krajobrazu kulturowego. Niewielka południowa część terenu w rejonie kopalni złota położona jest w granicach Obszaru Natura 2000 „Kopalnie w Złotym Stoku” - PLH020007. Od południowego zachodu teren opracowania sąsiaduje z obszarem Natura 2000 „Góry Złote” - PLH020006. Dla miasta została również wyznaczona strefa „OW” obserwacji archeologicznej pokrywa się ona z przebiegiem strefy „A” ochrony konserwatorskiej. W granicach opracowania zmiany studium wyznaczono również strefę „W” ochrony archeologicznej dla następujących stanowisk: 3/9, 2/8, 8/11 i 1/7.

4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW W TYM DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.

Miasto Złoty Stok położone jest u podnóża Gór Złotych w obrębie Pogórza Paczkowskiego, na wysokości rzędu 350-430 m n.p.m. Początki miasta należy datować na XIII wiek - związane są one z poszukiwaniem i wydobywaniem złota. Prawa miejskie Złoty Stok uzyskał około 1344 roku. Wiek XIV, XV i XVI to okres intensywnego rozwoju miasta, związany z pomyślną eksploatacją i przeróbką złotodajnych rud. Później gdy złoża złota zaczęły się wyczerpywać zwrócono uwagę na rudy arsenu i

możliwość produkcji arszeniku na skalę przemysłową - stało się to w wieku XVIII. W 1782r. miasto posiadało trzy kościoły, szkołę ewangelicką i katolicką, szpital, wapienniki, cegielnię, dwie kopalnie, dwie huty, dwie kruszarnie, kamieniołom, a w mieście było 245 domów i 138 drobnych zakładów rzemieślniczych. Na początku XIX wieku miasto było dobrze rozwiniętym, bogatym ośrodkiem. Powstawały kolejne zakłady przemysłowe, browary, warzelnie, farbiarnie, potażarnie, 2 fabryki wyrobów tytoniowych, 5 młynów prochowych, fabryka porcelany i fabryka zapalek. W okresie międzywojennym miasto stało się znanym ośrodkiem turystycznym i wypoczynkowym do którego przyjeżdżało rocznie około 1000 letników.

Z długiej i bogatej historii miasta zachował się układ urbanistyczny wokół rynku oraz liczne zabytkowe zespoły zabudowy i poszczególne budowle. Z obiektów zabytkowych należy tu przede wszystkim wymienić: poewangelicki kościół parafialny i mennicę przy Placu Kościelnym, kościół parafialny przy Placu Bolesława Chrobrego, kaplica cmentarna w obrębie starego cmentarza, ratusz w rynku oraz dawne obiekty użyteczności publicznej takie jak: plebania ewangelicka, sąd, szpital, poczta, hotel, dworzec kolejowy, a ponadto zwarte zespoły zabudowy mieszkaniowej w śródmieściu.

Dla ochrony wartości zabytkowych miasta wprowadzono strefę "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującej układ urbanistyczny pokrywający się z historycznymi granicami miasta. W jej granicach znajdują się dwa zespoły zabudowy sakralnej, stary cmentarz wraz z kaplicą i mauzoleum, dawna mennica oraz prawie wszystkie obiekty ujęte w rejestrze zabytków architektury i budownictwa oraz w gminnym wykazie zabytków architektury i budownictwa.

Poza strefą „A” znajduje się dawna Sztolnia Książęca wpisana w 1964r. do rejestru, stanowiąca część zabytkowego zespołu Kopalni Złota, dziś licznie odwiedzana przez turystów. Do głównych zabytkowych zespołów zabudowy mieszkalnej należą ulice: Sudecka, B.Chrobrego, Kłodzka, Plac Kościelny, Rynek, Spacerowa, H.Sienkiewicza, S.Staszica, Plac T.Kościuszki, J.Lelewela, Leśna, 3-go Maja, Świętej Jadwigi, R.Traugutta, Wiejska, Wojska Polskiego oraz zespoły zabudowy związane z dworcem kolejowym, zabudową dawnego zakładu tworzyw i farb oraz obiektami dawnej kopalni złota.

W Złotym Stoku należy wyróżnić strefy ochrony zabytkowych układów zieleni kształtowanej. Jest to zieleń w obrębie zabytkowego cmentarza przy ul. Wiejskiej, zieleń w obrębie Skweru Jana Pawła II i Skweru T.Kościuszki oraz parku miejskiego w dzielnicy śródmiejskiej. Dla miasta została również wyznaczona strefa „OW” obserwacji archeologicznej. Pokrywa się ona z przebiegiem strefy „A” ochrony konserwatorskiej. W granicach opracowania zmiany studium wyznaczono również strefę „W” ochrony archeologicznej dla następujących stanowisk: 3/9, 2/8, 8/14 i 1/7.

Ponadto dla stanowiska archeologicznego – reliktyw szubienicy wraz z miejscem pochówków (cmentarzysko) zewidencjonowanego w obrębie projektowanego terenu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. 3-go Maja (działki nr 92/19, 92/20 i 92/21) wyznaczono strefę "W" ścisłej ochrony zabytków archeologicznych. Powyższe zostało wyznaczone po przeprowadzonych w latach 2010 – 2011 archeologicznych badań weryfikacyjnych.

Dobra kultury współczesnej reprezentowane są przez pomniki oraz tablice pamiątkowe.

5. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW W TYM OCHRONA ICH ZDROWIA.

Miasto Złoty Stok jest jedną z najmniejszych gminnych jednostek osadniczych w województwie dolnośląskim. Liczba mieszkańców miasta podobnie jak i całej gminy w ciągu ostatnich 30-tu lat ulega systematycznemu zmniejszaniu. W 2000 roku w mieście zamieszkiwało 3.232 osób a 18 lat później już tylko 2.821 osób co stanowi 61,2 % wszystkich mieszkańców gminy. Również prognozy GUS są niepomyślnie dla miasta i całej gminy. Prognoza Instytutu Rozwoju Terytorialnego zakłada, przy założeniu, iż prognozowany trend zmniejszania się liczby mieszkańców zostanie utrzymany, to za 26 lat w roku 2048 gminę zamieszkiwać będzie tylko 3.600 osób. Przyczyna tych zmian tkwi przede wszystkim w dokonanych przemianach gospodarczych, które dotknęły strefę przemysłową i rolnictwo. Postęp technologiczny i zmniejszenie miejsc pracy skutkuje odpływem mieszkańców do pracy w dużych miastach oraz poza granicami Polski. Proces ten można jedynie ograniczyć poprzez nowe inwestycje, przysparzających atrakcyjnych finansowo nowych miejsc pracy.

Warunki i jakość życia mieszkańców zależą przede wszystkim od zasobów mieszkaniowych w mieście oraz dostępu do podstawowych usług w tym również usług z zakresu opieki zdrowotnej. Na koniec 2016 roku na terenie gminy było 1.703 mieszkań w tym 1.148 na terenie miasta. Średnia liczba mieszkań na 1.000 mieszkańców wynosi 366 (średnia krajowa 368) przy średniej wartości Unii Europejskiej – 460 mieszkań na 1.000 mieszkańców. Znacznie gorzej jest gdy analizuje się wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkań wynoszący w 2016 roku 28,2 m² na 1 mieszkańca (w UE – 53,0 m² na 1 mieszkańca). Stąd należy się liczyć z koniecznością poprawy życia mieszkańców poprzez realizację nowego budownictwa mieszkaniowego, zaspakajającego aspiracje i wymagania przyszłych mieszkańców miasta i gminy.

Drugim ważnym elementem świadczącym o jakości życia mieszkańców jest zaspokojenie potrzeb mieszkańców w usługi. Są to usługi z zakresu administracji, kultury (w tym usługi sakralne), opieki zdrowotnej, sportu, oświaty, handlu, gastronomii i rzemiosła. Rozwijają się również usługi związane z turystyką służące nie tylko mieszkańcom gminy, ale również wszystkim przyjezdnym. Podstawowym elementem tego bloku są hotele i pensjonaty oraz firma „usługi turystyczne AURUM” zawiadująca kopalnią złota. Ta ostatnia została uznana w 2015 roku za najlepszy produkt turystyczny w Polsce. Usługi turystyczne to obecnie najbardziej dynamicznie rozwijająca się forma usług. Świadczy o tym zatrudnienie wynoszące w roku 1998 – 13 osób i w roku 2018 – 150 osób.

Atrakcją turystyczną jest miasto Złoty Stok o oryginalnym założeniu urbanistycznym średniowiecznego miasta otwartego. Na terenie miasta wytyczono i oznakowano miejską trasę turystyczną, łączącą najbardziej ciekawe obiekty zabytkowe. Ponadto turyści mają do zwiedzania sztolnie po górnicze w Kopalni Złota, Średniowieczną osadę górniczą, muzeum minerałów, ścieżkę historyczno-przyrodniczą „Śladami Królowny Marianny Orańskiej”, w tym dawne piece wapiennicze, zalany kamieniołom wapieni krystalicznych „Bajcerówka” i wiele innych obiektów. Miasto Złoty Stok stanowi również punkt początkowy wielu ścieżek turystycznych pieszych i rowerowych.

Istotnym z punktu widzenia jakości życia mieszkańców miasta są usługi z zakresu zdrowia. Miasto przez stulecia posiadało szpital, który przed 20-stu laty został zamieniony na zakład opiekuńczy. Poza tym funkcjonują dwie przychodnie lekarskie oraz dwie apteki. Usługi szpitalne zapewnia szpital w Ząbkowicach Śląskich.

6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA ORAZ WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIW POWODZIOWYCH.

Miasto Złoty Stok położone jest w obszarze o dogodnych warunkach przyrodniczych, ekofizjograficznych i gruntowo-wodnych. Realizacja zabudowy mieszkaniowej na tym terenie zarówno dawniej jak również dziś nie stwarza zagrożenia dla bezpieczeństwa mieszkańców, a tym samym również ich mienia.

Również ze strony cieków wodnych nie odnotowano w mieście do tej pory wyraźnych zagrożeń. Ewentualne niewielkie podtopienia mogą wystąpić w północno-zachodniej części miasta. Teren ten jest niezabudowany i takim powinien pozostać. Obszar ten charakteryzuje się wysokim poziomem wód gruntowych.

Zgodnie z wnioskiem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie teren objęty zmianą studium znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią oraz poza granicami Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY, UWZGLĘDNIAJĄCYCH W SZCZEGÓLNOŚCI:

- a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
- b) prognozy demograficzne,
- c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury techniczne, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Analiza ekonomiczna

W rozważaniach ekonomicznych głównym elementem staje się budżet gminy. Na budżet ten składają się podatki i opłaty, podatki dochodowe, subwencje, dotacje i inne dochody. Przyjęta Wieloletnia Prognoza Finansowa na lata 2022-2039 zmierza do zrównoważenia wydatków i przychodów począwszy od roku 2020. Budżet gminy będzie w tych latach oscylował w granicach 20 mil zł. rocznie. budżet gminy przyjęty na rok 2022 wynosi: 29.478000 zł.

Analiza środowiskowa

Miasto Złoty Stok leży na pograniczu Gór Złotych i Przedgórze Paczkowskiego. Stąd zróżnicowana konfiguracja terenu i formy zagospodarowania przestrzeni. Generalnie cała powierzchnia miasta jest nachylona w kierunku północnym, osiągając wysokości bezwzględne w granicach od 290 m npm w północnej części do 430 m npm na południowych krańcach miejskiej zabudowy. Warunki klimatyczne są korzystne, obrazowane przez niektóre parametry (średnia temperatura roczna 6,3 – 6,5 C roczna suma opadów 753 mm, średnia długość zalegania pokrywy śnieżnej 60 dni).

Złoty Stok leży w obszarze cennym przyrodniczo, stąd wprowadzone formy ochrony przyrody związane głównie z Śnieżnickim Parkiem Krajobrazowym, jego Otuliną oraz obszarami Natura 2000 – Góry Złote i Natura 2000 – Kopalnie w Złotym Stoku. Tylko niewielka południowa część terenu znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 „Kopalnie w Złotym Stoku” PLH020007, a Obszar Natura 2000 „Góry Złote” PLH020006 sąsiaduje z terenem opracowania.

Na stan środowiska mają wpływ: jakość powietrza i jakość wód powierzchniowych. Jakość powietrza jest ściśle powiązana z emisją substancji toksycznych (dwutlenek węgla, dwutlenek azotu, dwutlenek siarki oraz liczne pyły) powstających przy spalaniu w kotłowniach i paleniskach domowych paliw stałych w tym głównie węgla złej jakości. Zwiększone zanieczyszczenie środowiska odnotowuje się w sąsiedztwie dróg tj. drogi krajowej nr 46 przecinającej miasto ze wschodu na zachód oraz drogi wojewódzkiej nr 390 relacji Kamieniec Ząbkowicki – Złoty Stok – Łądek Zdrój przebiegającej w ciągu ulic: 3-go Maja, Sudeckiej i Spacerowej.

Jakość wód powierzchniowych na terenie miasta w poszczególnych ciekach wodnych jest różna. Najgorsza jest w głównym cieku tj. w potoku Trująca. Według badań WIOS – Trująca należy do IV klasy biologicznej. Jest on zasilany wodami kopalnianymi o dużej zawartości arsenu oraz odciekami z hałd żużli hutniczych i hałd odpadów poflotacyjnych zawierających związki metali ciężkich a także arsen.

Analiza społeczna

Zgodnie z danymi GUS liczba bezrobotnych w końcu 2017r. w gminie Złoty Stok wynosiła 226 osób co stanowiło 8 % wszystkich mieszkańców w wieku produkcyjnym i jest to najniższy wynik od wielu lat.

W zakresie edukacji na terenie miasta w 2016r. funkcjonowała szkoła podstawowa (196 uczniów), gimnazjum (118 uczniów) oraz przedszkole. Obecnie w szkole podstawowej jest 265 uczniów (2022r.) Opiekę medyczną sprawują dwie placówki, jeden ośrodek pomocy społecznej i dwie apteki. Ponadto w Złotym Stoku działa Centrum Kultury i Sportu, prowadzące różnorodną działalność w ramach siedmiu sekcji, kół i klubów, grup artystycznych i pracowni. Poza tym w mieście funkcjonuje Kompleks sportowo-rekreacyjny, administrujący halą sportową, siłownią wraz z zapleczem i pełnym wyposażeniem. Miasto posiada również basen kąpielowy, kompleks boisk przyszkolnych, stadion sportowy, korty tenisowe i boisko do siatkówki plażowej.

Osobnym i bardzo ważnym atutem miasta jest ciągle rozwijana funkcja turystyki. Turystów przyciąga przede wszystkim udostępniona do zwiedzania Kopalnia Złota z podziemnymi trasami turystycznymi oraz Średniowiecznym Parkiem Techniki. Oprócz tego funkcjonuje ścieżka historyczno-przyrodnicza „Śladami Królowy Marianny Orańskiej”, ścieżka szkoleniowa i treningowa do Nordic Walkingu oraz zalany kamieniołom wapieni krystalicznych „Bajcerówka” i położone obok dawne piece wapiennicze. W pobliżu miejskiej zabudowy ale już poza granicami opracowania znajduje się urządzony w starym kamieniołomie Leśny Park Przygody oraz ponad 70 km ścieżek rowerowych połączonych z systemem ścieżek Euroregionu Glacensis. Rozwojowi turystyki sprzyja baza noclegowa, dysponująca obecnie około 300 miejscami noclegowymi w obiektach o różnym standardzie (2 hotele, 1 pensjonat i miejsca noclegowe w obiektach usługowych i mieszkalnych).

Prognoza demograficzna

Prognozy demograficzne dla gminy oraz miasta są niekorzystne co obrazuje poniższe zestawienie. Wskazuje ono wyraźnie na rysującą się spadkową tendencję zaludnienia gminy i miasta.

Rok	Liczba mieszkańców	
	miasto	gmina - ogółem
1986	3.021	4.998
2000	3.232	5.227
2010		4.568
2021	2529	4177
2048 prognoza		3.586

Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

Działania Gminy Złoty Stok związane z nakładami i przychodami finansowymi przedstawione w Wieloletniej Prognozie Finansowej na lata 2018-2031 wykazują, że kondycja finansowa gminy pozwala na realizację zadań związanych z utrzymaniem pożądanego poziomu rozwoju. Jednocześnie gmina posiada pewne możliwości dostosowania polityki finansowej do aktualnych potrzeb występujących na obszarze miasta. Możliwości finansowe gminy związane z realizacją nowej infrastruktury należy uznać za wystarczające w zakresie potrzeb opisanych w obowiązujących planach miejscowych. Należy przyznać, że tereny wyznaczone w Studium jako nowe przeznaczone do zabudowy mieszkaniowej, usługowej bądź przemysłowej nie skutkują w całości koniecznością realizowania zadań własnych gminy i zwiększania jej obciążeń finansowych. Można przypuszczać, że realizacja studium odbywać się będzie etapowo, a plany miejscowe w sposób planowy będą

uchwalane w ramach strategicznego działania gminy nie powodując perturbacji w uchwalanych budżetach.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Dla gminy Żłoty Stok został sporządzony w roku 2018 „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę” wraz z niezbędnymi analizami ekonomicznymi, środowiskowymi i społecznymi. Poniżej przedstawiono zestawienie wyników sporządzonego bilansu w podziale na poszczególne funkcje terenów. Dodatnia wartość wynikowa dla wszystkich funkcji zabudowy oznacza, że ilość możliwej do realizacji powierzchni użytkowej na podstawie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żłoty Stok – nie przekracza maksymalnego zapotrzebowania w perspektywie kolejnych 30 lat. Pozwala to na uwzględnienie w kolejnych nowelizacjach studium dodatkowych terenów, na których możliwe będzie zrealizowanie powierzchni użytkowej zabudowy podanej w poniższej tabeli.

Zestawienie wynikowe bilansu

Funkcja zabudowy	Maksymalne zapotrzebowanie powiększone o 30%	Oszacowana chłonność terenów	Wynik bilansu	
	Powierzchnia użytkowa wyrażona w m ²		m ²	ha
Mieszkalna	247.000	138.556	108.444	10.84
Usługowa	74.100	751	73.348	7.35
Sportu i rekreacji	186.472	144.398	42.074	4.21
Produkcyjno-przemysłowa	47.700	2.904	44.796	4.48
Infrastruktura techniczna	86.450	52.822	33.628	3.36
Obsługa produkcji rolnej, leśnej i rybackiej	59.280	53.948	5.377	0.53
Energetyka odnawialna	197.600	0	197.600	19.76

W bilansie terenów sporządzonym w oparciu o wyżej prezentowane analizy struktura funkcjonalno-przestrzenna określona w obowiązującym studium przy maksymalnym wariacie prognozy jest niewystarczająca dla zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową, usługową, przemysłową oraz zabudowę związaną z infrastrukturą techniczną i energetyką odnawialną. Tym samym sporządzony bilans terenów dopuszcza zwiększenie wyżej wymienionych terenów według potrzeb rozwojowych gminy. Zaprezentowane wielkości bilansu dotyczą oczywiście całej gminy. Na podstawie jednak

obserwowanych zmian przestrzennych określonych w dotychczasowych zmianach studium oraz opracowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego można przyjąć, że przynajmniej 50 % wyliczonej powierzchni w zakresie zabudowy usługowej, mieszkaniowej i przemysłowej będzie ulokowane w Złoty Stoku. Bilans zakłada realizację założeń w perspektywie czasowej 30 lat. Dalszy rozwój osadnictwa powinien przede wszystkim polegać na uzupełnianiu i intensyfikacji istniejącego zagospodarowania lub wykorzystywaniu nowych terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącymi układami osadniczymi i ściśle powiązanych z istniejącą siecią komunikacyjną.

8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z STANU PRAWNEGO GRUNTÓW.

Poniżej zamieszczona tabela obrazuje zmiany w użytkowaniu gruntów na obszarze całej powierzchni miasta.

	Styczeń - 2000r	styczeń - 2018r
	Powierzchnia w ha	
grunty orne	90	79
łąki trwale i pastwiska	85	85
lasy	413	440
tereny osiedlowe	109	116
wody stojące i płynące	10	10
tereny komunikacji	44	44

Na przestrzeni osiemnastu lat można zauważyć zmiany w kierunku zwiększenia powierzchni leśnej oraz terenów osiedlowych. Zmiany te związane są z rozwojem miasta oraz zarastaniem terenów nie wykorzystanych rolniczo. Ponad 54 % ogólnej powierzchni to grunty Skarbu Państwa będące w zarządzie Lasów Państwowych. Na drugim miejscu znajdują się grunty gminne obejmujące większość terenów osiedlowych oraz znaczną część gruntów rolnych. Ta ostatnia pozycja jest bardzo istotna ponieważ tu znajdują się grunty, którymi może dysponować Gmina Złoty Stok. Stanowią one swoistego rodzaju rezerwę dla terenów przyszłego zainwestowania i zagospodarowania. Miasto dysponuje obecnie, bez terenów położonych w sąsiedztwie stawów rybnych, 30 hektarów gruntów możliwych do wykorzystania na cele budowlane. Ponadto miasto posiada 8,3 ha gruntów w granicach Mąkolna („Michałówka”).

9. UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z WYSTĘPOWANIEM OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.

Ochrona zabytków.

W Złotym Stoku występuje teren zabytkowego układu urbanistycznego w średniowiecznych granicach wpisany do rejestru zabytków w 1959r. pod numerem 627. Dla tego terenu wprowadzono strefę „A” ochrony konserwatorskiej.

Ponadto do rejestru zabytków wpisano:

- nr 1090/WI – zespół kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Poczęcia NMP z 1875 1876 roku wraz z murem ogrodzeniowym.
- nr 398 – zespół kościoła ewangelickiego pw. Najświętszego Zbawiciela budowany w latach 1515 – 1545 i przebudowany na początku XVIII wieku.
- nr 863 – Sztolnia Książęca
- nr 352/WI – kościół cmentarny pw. Świętej Trójcy zbudowany w 1583r a przebudowany w latach 1691, 1796 i 1830.
- nr 806/WI - dawna mennica z 1520r. przebudowana na przełomie XIX i XX wieku.
- nr 117/WI – restauracja Złoty Jar z 1870r.
- sześć domów mieszkalnych i kamienic przy ulicy Wojska Polskiego i Sudeckiej.

W gminnym wykazie zabytków umieszczono ponad 160 obiektów zabytkowych, głównie budynków mieszkalnych. wszystkie obiekty zabytkowe znajdują się poza granicami wybranych terenów objętych zmianą studium.

Ochrona przyrody

Dla ochrony wartości przyrodniczych Sudetów Wschodnich, na mocy uchwały nr 35/81 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Wałbrzychu z dnia 28 października 1981r. utworzony został Śnieżnicki Park Krajobrazowy o powierzchni 28.800 hektarów. Obejmuje on swoimi granicami również Góry Złote w tym leśną część miasta Złoty Stok. W granicach opracowania zmiany studium znajduje się jedynie niewielki fragment parku w obrębie zboczy doliny potoku Trująca (Złotego Potoku) w sąsiedztwie kompleksu turystycznego Kopalnia Złota. Cała środkowa i północna część miasta położona jest w Otulinie Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego.

Na południowym wschodzie miasta w rejonie Kopalni Złota ochronę przyrody zapewnia obszar Natura 2000 – Góry Złote (PLHO200096) oraz obszar Natura 2000 – Kopalnie w Złotym Stoku (PLHO200007).

Opracowanie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złoty Stok zostało przyjęte na mocy uchwały Rady Gminy nr XXI/145/2000 z dnia 12 grudnia 2000r. Brak w nim wielu istotnych elementów z zakresu ochrony przyrody, ponieważ inwentaryzacja przyrodnicza gminy Złoty Stok została wykonana w 2002r.

9.1 Tereny północne Złotego Stoku

Zgodnie z ustaleniami inwentaryzacji przyrodniczej dla gminy Złoty Stok z 2002r. obszar zmiany studium wyróżnia się wysokimi walorami przyrodniczymi (obecność stawów rybnych i przyległych podmokłych obszarów z dużymi płatami trzcinowisk i zadrzewień łągowych), sprzyjającymi bytowaniu różnorodnych gatunków ptaków wodnych. Obok pospolitych gatunków kaczek, perkozów, chruścieli, z gatunków mapowanych stwierdzono tu obecność: błotniaka stawowego, pustułki, sieweczki, turkawki, kłaskawki, gąsiora, świerszczaka, paszkota i dziwonii.

Jako jedyny teren w gminie Złoty Stok, skupiający typowo wodną faunę ptaków, obszar ten proponowany jest do objęcia ochroną jako użytek ekologiczny.

9.2 Teren „Michałówka”

Teren położony we wsi Mąkolno w granicach działki geodezyjnej nr 920/9 w sąsiedztwie granic miasta Złoty Stok, między ulicą Górniczą, droga wojewódzką relacji Złoty Stok – Łądek Zdrój (ulica Spacerowa) a granicą lasu stanowiącą równocześnie granicę Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego. Teren ten stanowi obecnie ekstensywnie użytkowaną łąkę. Brak jest informacji o stanowiskach roślin chronionych. Z zwierząt chronionych odnotowano jedynie w rejonie ul. Górniczej obecność nietoperza z gatunku Nocek rudy. Wiąże się to z sąsiedztwem pokopalnianych wyrobisk (poza granicami opracowania).

11. UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z WYSTĘPOWANIEM UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA ORAZ WYSTĘPOWANIEM TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.

Na terenie gminy usytuowane są cztery udokumentowane złoża surowców mineralnych tj.: rud arsenu i złota, gliny, łupków łuszczkowych oraz granodorytu. Złoża te nie są obecnie eksploatowane.

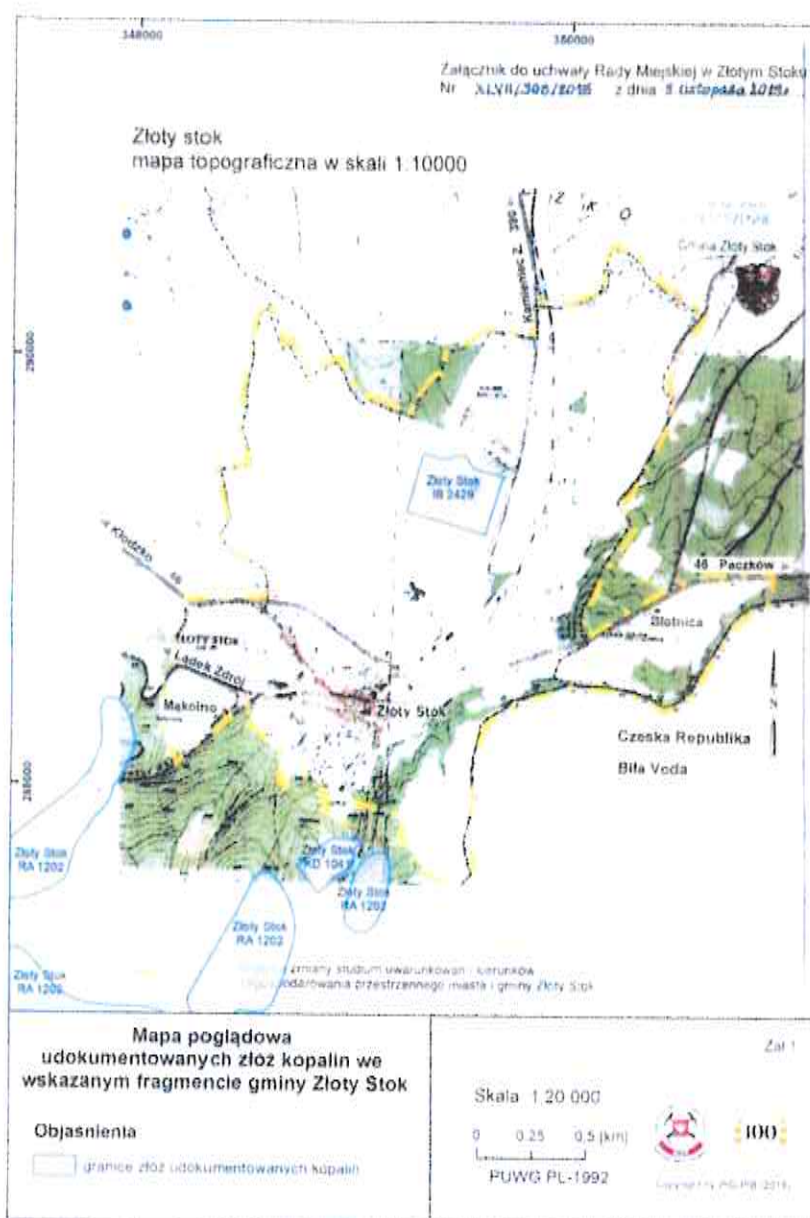
Jedynym złożem położonym w granicach terenu objętego opracowaniem zmiany studium jest złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej (nr kodu w bazie Midas – 2429). Złożo usytuowane jest w północnej części miasta w granicach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zespołów ogrodów działkowych oraz kompleksu łąk i zieleni łąkowej. Złożo eksploatowane było na potrzeby lokalne w XIX i XX wieku aż do lat 60-tych. Po czym zaprzestano wydobycia i przeróbki surowca ze z uwagi na wyczerpanie się zasobów wartościowych partii złoża. Podstawowe informacje o złożu przedstawiono w poniższej tabeli na podstawie danych zawartych w „Systemie gospodarki i ochrony bogactw mineralnych Midas” Państwowego Instytutu Geologicznego Państwowego Instytutu Badawczego.

W związku z powyższymi informacjami w rysunku zmiany studium zaznaczono jedynie granice złoża surowców ilastych. Jednocześnie skorygowano granice złoża arsenu usuwając je z obszaru

zainwestowanej części miasta Złoty Stok. Dla pełnego zobrazowania położenia złóż zamieszczono w niniejszym tekście mapę w skali 1:20000 pozyskaną w Państwowym Instytucie Geologicznym Państwowym Instytucie Badawczym w Warszawie.

Zasoby wód podziemnych zostały scharakteryzowane w pkt. 3 uwarunkowań. W granicach opracowania brak jest udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla

Kod w bazie Midas	Nazwa złoża	Kopalina	Wydawca ostatniej decyzji	Numer/znak ostatniej decyzji	Data wydania decyzji	Nr NAG
2.429	Złoty Stok	Surowce ilaste ceramiki budowlanej	Prezes Centralnego Urzędu Geologii	KZK/M/1596/59	1959.06.30	Dok/s/DII 301CUG



12. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI.

Komunikacja

Miasto Złoty Stok położone w południowej części województwa dolnośląskiego oraz na pograniczu polsko-czeskim jest dobrze skomunikowane z terenami sąsiednimi oraz większymi i mniejszymi miastami. Istniejące powiązania komunikacyjne w tym głównie drogowe są odbiciem historycznie ukształtowanej sieci drogowej na przedgórzu sudeckim. Głównymi drogami przebiegającymi przez miasto są: droga krajowa nr 46 i droga wojewódzka nr 390. Obie drogi łączą się i krzyżują w centrum miasta stwarzając określoną uciążliwość i wiele zwykłych niedogodności. Punktem kolizyjnym jest skrzyżowanie obu dróg w rejonie zabytkowej kaplicy i cmentarza. Na tym skrzyżowaniu ma miejsce wiele wypadków i kolizji drogowych z udziałem pojazdów i pieszych. Pozostałe drogi na terenie miasta to ulice zbiorcze i dojazdowe zapewniające obsługę komunikacyjną terenów mieszkaniowych, usługowych, przemysłowo-składowych oraz rekreacyjno-sportowych. W ostatnich paru latach przeprowadzono remonty i modernizacje wielu ulic w tym Radosnej, Chemików, Kasprowicza, Żeromskiego, Sienkiewicza, Wolności oraz Leśnej i częściowo ulicy 3-go Maja, Działkowej i Spacerowej. obecnie przeprowadzany jest remont i modernizacja drogi wojewódzkiej w ciągu ulic Sudeckiej i Spacerowej. W zakresie komunikacji niezbędnym rozwiązaniem jest budowa obwodnicy drogowej w ciągu drogi krajowej nr 46 po północnej stronie miasta. Takie rozwiązanie zostało zaprezentowane w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Złoty Stok (Uchwała z 2000r.) i miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy (Uchwała z 2004r.). Dla przedmiotowej inwestycji zabezpieczono wolny od zabudowy pas terenu w formie rezerwy o szerokości 100 m. Złoty Stok jest jedynym miastem między Nysą a Kłodzkiem pozbawionym obwodnicy drogowej. W chwili obecnej zaproponowany przebieg obwodnicy staje się rozwiązaniem stojącym w konflikcie z przewidywanym zapotrzebowaniem terenów na cele przemysłowe, usługowe i energetyczne. W chwili obecnej trwają prace studialne nad ewentualnym nowym przebiegiem obwodnicy, która będzie włączona w przyszłości do trasy S8 z Wrocławia do Kłodzka.

W sąsiedztwie miasta znajduje się lokalne polsko-czeskie przejście drogowe ulokowane na terenie wsi Błotnica, włączonym do opracowania zmiany studium. Dojazd do przejścia granicznego lokalną drogą z wykorzystaniem istniejącego zjazdu z drogi krajowej nr 46. Dojazd prowadzi do sąsiedniej miejscowości Bila Voda i dalej do Javornika i Jesenika w Republice Czeskiej. Przejście graniczne przeznaczone jest dla małych pojazdów osobowych.

Głównym węzłem kolejowym dla całego powiatu ząbkowickiego jest stacja kolejowa Kamieniec Ząbkowicki. Od węzła kolejowego w Kamieńcu zbudowano w roku 1902 lokalne odgałęzienie długości 12 km do Złotego Stoku. W trakcie powodzi w lipcu 1997r. został zniszczony most kolejowy na Nysie

Kłodzkiej. Fakt ten spowodował zawieszenie ruchu na tej trasie, a następnie likwidację połączenia. W tej sytuacji mieszkańcy Złotego Stoku udający się do Wrocławia lub innych miast dojeżdżają do Kamieńca własnym środkiem transportu, aby dalej podróżować koleją.

Infrastruktura techniczna.

Stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej w Złotym Stoku należy uznać za dobry i wystarczający w konkretnej sytuacji rozwojowej miasta. Potrzeby miasta i jego mieszkańców w zakresie zaopatrzenia w wodę pitną pokryte są w 100 %. Dostawy wody pitnej oparte są głównie o własne ujęcia (27 studni drenażowych) zlokalizowane na północnym zboczu masywu Jawornika. Dodatkowo funkcjonuje jedno ujęcie powierzchniowe na Złotym Potoku. Wszystkie wyżej wymienione ujęcia znajdują się w obszarze leśnym poza granicami opracowania zmiany studium. Do chwili obecnej nie uzgodniono ostatecznego przebiegu granic strefy ochrony pośredniej ujęć. Wydajność własnych ujęć ocenia się obecnie na 820 m³ wody na dobę. Ta ilość wody uzyskiwana z własnych ujęć jest zależna od rocznej sumy opadów w rejonie góry Jawornik. W latach suchych brakujące ilości wody są uzupełniane w drodze zakupów z Wodociągu Sudeckiego w Kamieńcu Żąbkowickim. Na przestrzeni ostatnich ośmiu lat tylko w roku 2013 nie było konieczności zakupu wody. W pozostałych latach zakupy sięgały od 3.660 m³ (2014r.) do 153.000 m³ (2015r.). Woda do odbiorców dostarczana jest siecią przesyłową (6km) i rozdzielczą (15,6 km), w tym również do wsi Błotnica.

Gospodarka ściekowa na terenie miasta oparta jest o istniejącą mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków, zlokalizowaną we wsi Płonica przy północnej granicy miasta. Oczyszczalnia jest w stanie przerobić obecnie ponad 1.500 m³ ścieków na dobę (obecny rzeczywisty średni przerób – 465 m³ ścieków na dobę). Istniejący system kanalizacji sanitarnej odbiera ścieki z 95 % powierzchni miasta. Wschodnia część miasta w granicach której znajduje się Kopalnia Złota oraz dzielnica przemysłowo-składowa posługuje się rozwiązaniami lokalnymi, co związane jest z ukształtowaniem terenu i brakiem możliwości włączenia tego obszaru do oczyszczalni ścieków bez konieczności budowy systemu przepompowni. Na terenie miasta znajduje się 18 km kolektorów sanitarnych o średnicy 200, 300 i 400 mm. Rocznie do oczyszczalni ścieków przekazywanych jest 72.000 m³ ścieków bytowych przy średnim zużyciu wody wynoszącym 76.000 m³. W niedalekiej przyszłości planowana jest modernizacja oczyszczalni ścieków.

Miasto zaopatruje się w gaz wyłącznie w systemie bezprzewodowym.

Ciepło dla celów grzewczych uzyskiwane jest wyłącznie w oparciu o źródła lokalne (małe kotłownie i indywidualne piece) z wykorzystaniem głównie paliw stałych. Udział gazu bezprzewodowego i energii elektrycznej w tym paneli fotowoltaicznych jest stosunkowo mały (do 10%).

Zaopatrzenie miasta w energię elektryczną odbywa się za pomocą sieci elektryczno-energetycznej niskiego i średniego napięcia. Sieć energetyczna średniego napięcia 20kV doprowadzana jest do ośmiu stacji transformatorowych rozmieszczonych równomiernie na całym terenie. Jest to wyłącznie sieć napowietrzna. Do poszczególnych obiektów mieszkalnych, usługowych i przemysłowych

doprowadzona jest sieć elektryczna niskiego napięcia napowietrzna lub kablowa. Potrzeby miasta i jego mieszkańców w zakresie energii elektrycznej należy uznać za wystarczające.

Gospodarka odpadami rozwiązywana jest dzięki funkcjonującemu miejskiemu przedsiębiorstwu komunalnemu, które zbiera odpady stałe na terenie miasta i gminy. Zbiórka odpadów odbywa się w sposób selektywny. Odpady są wywożone na teren rejonowego składowiska zlokalizowanego w pobliżu Nysy. Dawne, nieczynne już od lat składowisko komunalne (pow. 3,6 ha) zlokalizowane w granicach dzielnicy przemysłowo-składowej podlega rekultywacji.

13. UWARUNKOWANIA DOTYCZĄCE WYMOGÓW W ZAKRESIE OCHRONY PRZECIW POWODZIOWEJ.

Teren objęty zmianą studium znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 w związku z art. 169 ust. 2 Ustawy z dnia 20 lipca 2017r. prawo wodne (Dz. U. 2021, poz.624 ze zm.). Leży też poza granicami Głównego Zbiornika Wód Podziemnych. Miernikiem oceny zagrożeń powodziowych była powódź z lipca 1997r. W czasie tej powodzi zaobserwowano niewielkie podtopienia w obrębie dna drobnych cieków wodnych w północnej części miasta i dotyczyły one jedynie terenów niezabudowanych.

W związku z powyższym należy wykluczyć z projektowanej zabudowy tereny wilgotnych łąk w obrębie dna dolin, które nawet w okresie suszy charakteryzują się wysokim poziomem wód gruntowych.

14. KOPALNIA ZŁOTA

Na południe od miasta Złoty Stok w obrębie Góry Krzyżowej, Góry Sołtysiej i Góry Haniak znajdują się wyrobiska dawnych kopalni złota. Na zboczu Góry Krzyżowej widoczne są ślady po kilkudziesięciu szybach starych kopalni, które zapewne istniały tutaj już od XIII wieku. Wewnątrz góry na kilku poziomach znajdują się stare wyrobiska. Największa i najbardziej obecnie znaną sztolnią jest Sztolnia Gertrudy, która udostępniona jest w części do zwiedzania na odcinku 500 m. W obrębie Góry Krzyżowej funkcjonowała również Sztolnia Książęca, o której pierwsze informacje pochodzą z 1502r. W połowie XVI wieku miała ona długość około 400 metrów i spełniała rolę sztolni odwadniającej, wentylacyjnej i wydobywczej dla wyrobisk w obrębie Góry Krzyżowej. W XX wieku do złóż złotodajnych przebito nową sztolnię o nazwie „Wniebowzięcia”, położoną o 35 m niżej i stanowiącą odnogę Sztolni Gertruda. Tą nową sztolnią wywożono urobek kolejką elektryczną. Po drugiej stronie Złotego Potoku widoczne jest koryto, którym wypływa woda z zasypanego obecnie wylotu sztolni „Błotnista” pochodzącej z XVI wieku. Woda z Złotego Potoku przenika do wyrobisk w Górze Sołtysiej, a można ją obserwować spływającą podziemnym wodospadem w kopalni złota i wypływającą w końcu „Sztolnią Czarną”.

Osobno usytuowaną sztolnią jest „Sztolnia Ochrowa” do której wejście znajduje się na poziomie dna doliny Złotego Potoku. Sztolnia została ponownie odkryta w 2013r. po zatopieniu jej przed kilkudziesięciu laty. W 2017r. została udostępniona do zwiedzania. Sztolnia ta okazała się doskonale zachowanym skansenem górniczym, o niezwykle kolorystyce związanej z zwietrzeliną skał bogatych

w związku żelaza, zakończonym „Salą Źródlaną” z źródłem arsenowo-żelazowym. W przeciwieństwie do zespołu sztolni i wyrobisk leżącym poza granicami opracowania zmiany studium, Sztolnia Ochrowa znajduje się w całości w jej granicach.

W 1995r. dzięki staraniu władz miasta przy współpracy z prywatnymi inwestorami utworzono Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych „Kopalnia Złota”. W ciągu pięciu lat działalności przedsiębiorstwa udało się zinwentaryzować wszystkie dostępne fragmenty sztolni i wyrobisk górniczych dawnych kopalni, a następnie udostępnić dla ruchu turystycznego kolejne dwie trasy turystyczne w „Sztolni Gertruda” i w „Sztolni Czarna Górna”. Obecnie prowadzone są prace nad udostępnieniem kolejnych wyrobisk w celu utworzenia jednej dużej trasy turystycznej o zamkniętym obiegu. W chwili obecnej dostępne lub umożliwione do udostępnienia dla ruchu turystycznego są fragmenty następujących wyrobisk górniczych – sztolnie: Książęca, Czarna Górna, Czarna Dolna, Emanuel, Gertruda oraz Barbara. Po zrealizowaniu planowanych zadań powstanie trasa turystyczna o długości około 3.500 metrów. Będzie ona prowadziła ze Sztolni Gertruda poprzez szyb do Sztolni Książęcej, następnie na powierzchni do Sztolni Czarna Górna, a z niej poprzez ślepy szyb do Sztolni Czarnej Dolnej. Przy takim rozwiązaniu początek trasy i zakończenie trasy znajdować się będą w odległości kilkunastu metrów. Prezentowane po drodze wyrobiska przedstawiać będą wszystkie rodzaje wielowiekowych prac górniczych w obrębie złotostockich złóż.

Eksploracja złotodajnego złoża przynosiła ze zmiennym szczęściem w różnych okresach wydobywania pokaźne ilości złota. Wiek XVI był okresem największego wydobywania, a tym samym również rozwoju miasta. W tym czasie uzyskiwano do 146 kg czystego złota rocznie. W późniejszych wiekach zwrócono uwagę na arsen. W związku z tym nastąpiło w XVIII wieku ożywienie prac górniczych, wydobywanie rudy oraz produkcja arseniku. W tym okresie aż do zamknięcia kopalni w 1961r. złoto stanowiło produkt uboczny.

Dawne kopalnie złota i arsenu ulokowane są w obszarze leśnym miasta Złoty Stok w jego południowo-wschodniej części. Dla ochrony przemysłowego dziedzictwa kulturowego oraz cennych siedlisk przyrodniczych utworzono obszar chroniony Natura 2000 „Kopalnie w Złotym Stoku” na powierzchni 170,1 ha zatwierdzony przez Komisję Europejską w listopadzie 2007r. Zdecydowana większość obszaru chronionego znajduje się na terenie kompleksu leśnego poza granicami opracowania zmiany studium. W granicach obszaru chronionego znajduje się południowa część Wiśniowego Sadu. Gatunkiem chronionym związanym z kompleksem ośmiu sztolni w granicach obszaru Natura 2000 – Kopalnie w Złotym Stoku są nietoperze. Liczba osobników w okresie obserwacji w latach 2003-2012 wahała się od 20 do 60 (Plan zadań ochronnych obszaru Natura 2000-2012). Najliczniejszym gatunkiem jest Nocek duży i Mopek. W ostatnich latach wyraźnie wzrasta populacja Podkowca małego. Opracowany w roku 2012 przez ekoznawcę Iwonę Gottfried Plan zadań ochronnych obszaru Natura 2000 „Kopalnie w Złotym Stoku” określa również niezbędne dla ochrony nietoperzy działania. Obejmują one takie działania jak konserwację i ochronę obiektów, utrzymanie mikroklimatu, turystykę uwzględniającą wymagania hibernujących nietoperzy, prawidłową gospodarkę leśną w tym działania ochronne siedlisk.

Część II

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENU, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO.

Gmina Złoty Stok stoi przed koniecznością zweryfikowania swojego podejścia do kierunków określających dalszy rozwój gminy i miasta Złoty Stok. W ocenie władz gminy w tym Rady Miejskiej i Urzędu Miejskiego dotychczasowe działania w przygotowaniu nowych terenów skoncentrowane były na zaspakajaniu potrzeb mieszkańców w zakresie budownictwa mieszkaniowego i mieszkalno-usługowego, działania te należy ocenić jako prorozwojowe jedynie w minimalnym stopniu. Gminie potrzebne są obecnie głównie inwestycje z zakresu usług i przemysłu, produkcji i składowania oraz energetyki odnawialnej. Działania te zgodne z przyjętą strategią rozwoju gminy oraz poparte wynikami sporządzonego w roku 2018 „Bilansu terenów” pozwolą mieć nadzieję na zrównoważony rozwój. Pozwolą również na przygotowanie stosownej oferty przestrzennej zawartej między innymi w niniejszej zmianie studium. Przyjęte rozwiązania przestrzenne głównie w zakresie usług, mieszkalnictwa, przemysłu i energetyki odnawialnej są proporcjonalne do wyliczonych wielkości w przyjętym bilansie terenów. Wynik bilansu określony w części I niniejszego dokumentu daje możliwość realizacji wszystkich planowanych zamierzeń, zgodnie z oszacowaną chłonnością. Jedynym warunkiem jest tu zastosowanie się do przyjętych wskaźników dla poszczególnych terenów, głównie dotyczących wskaźnika intensywności zabudowy i powierzchni zabudowy. Ze względu, iż na terenie miasta Złoty Stok istnieją ograniczone możliwości rozwoju funkcji usługowej (głównie związanej z rekreacją i turystyką) do opracowania włączono jeden niezabudowany teren we wsi Mąkolno. Teren ten ze względu na położenie w sąsiedztwie granic miasta jest mocno funkcjonalnie związany z miastem Złoty Stok.

Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Złoty Stok objęto obszar zainwestowanej i zagospodarowanej części miasta Złoty Stok w jego administracyjnych granicach oraz część wsi Mąkolno w granicach działki ewidencyjnej nr 920/9 przylegającej do południowo-zachodnich granic miasta. W obowiązującym studium w/w obszar obejmuje tereny o różnorodnej funkcji, w tym funkcji dominującej w zakresie mieszkalnictwa, usług oraz przemysłu i składu. Włączona do opracowania enklawa wsi Mąkolno użytkowana jest obecnie rolniczo oraz stanowi niewielką połąć leśną.

1.1. Podstawowe założenia kształtowania struktury przestrzennej

W oparciu o zidentyfikowane uwarunkowania, przyjmuje się założenia kształtowania struktury przestrzennej terenu zmiany studium:

- Utrzymanie czytelnych układów przestrzennych z wyodrębnionymi strefami funkcjonalnymi,
- Kształtowanie czytelnych przestrzeni publicznych
- Rozwój zabudowy na terenach położonych w kontynuacji istniejących zespołów, w terenach nie wymagających zwiększonych nakładów na realizację i utrzymanie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,

- Tworzenie sprzyjających warunków do inwestowania w zróżnicowane formy przedsiębiorczości,
- Tworzenie warunków dla rozwoju funkcji turystycznej w oparciu o walory przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe,
- Utrzymanie i rozbudowa systemu powiązań komunikacyjnych wewnętrznych i zewnętrznych,
- Zachowanie systemu przyrodniczego oraz powiązań przyrodniczych w ramach utrwalonej i przekształcającej się struktury przestrzennej

Rozwój struktury funkcjonalno-przestrzennej odbywać się będzie w następujących obszarach polityki przestrzennej:

- Obszar miejski obejmujący tereny wykształconej zwartej struktury miejskiej z koncentracją funkcji usługowych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej o najwyższej intensywności w skali miasta i charakteryzujące się dostępem do infrastruktury technicznej
- Obszar przemysłowy obejmujący tereny przeznaczone dla działalności produkcyjnej i składowej
- Obszar przyrodniczo-turystyczny obejmujący tereny kompleksów leśnych oraz otwarte pełniące funkcje struktur i powiązań przyrodniczych, stanowiące bazę dla funkcji rekreacyjnych i turystycznych

W zmianie studium dla przedmiotowego obszaru ustala się następujące kategorie podstawowego i uzupełniającego przeznaczenia terenu:

1. Obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej – obejmuje tereny zabudowane, zagospodarowane oraz przeznaczone do zabudowy w przyjętych w latach 2004 – 2016 zmianach studium i zmianach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy, Są to tereny głównie o funkcji mieszkaniowej, usługowej i przemysłowo-składowej. Na rysunku zmiany studium pokazano te tereny w kolorze popielatym. W granicach istniejących terenów osadniczych dopuszcza się wszelkie zmiany wynikające z potrzeb gospodarczych oraz w zgodzie z obowiązującymi obecnie przepisami odrębnymi.. Zmiany te nie mogą potencjalnie znacząco lub znacznie oddziaływać na środowisko lub zdrowie ludzi oraz powodować ponad normatywne obciążenie miejscowego środowiska poza granicami obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
2. Ponadto ze stanu istniejącego wyodrębniono tereny rolnicze, dwa zespoły ogrodów działkowych, kilka mniejszych kompleksów leśnych, z których jeden położony jest w granicach Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego, a pozostałe w jego otulinie.

Dla części terenów rolnych ustala się nowe przeznaczenie, zapewniające możliwość realizacji zabudowy usługowej i produkcyjno-magazynowo-składowej.

Dla obszaru gminy Złoty Stok, w tym również dla obszaru objętego zmianą studium nie ma sporządzonego audytu krajobrazowego.

W tej sytuacji nie ma możliwości uwzględnienia w zmianie studium wniosków wynikających z tego opracowania

2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENU, W TYM PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ I TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Głównym celem zmiany studium jest przygotowanie nowych terenów do zabudowy usługowej, mieszkalno-usługowej, produkcyjnej w tym składów i magazynów. Jest to zgodne z rzeczywistym zapotrzebowaniem na te tereny, potwierdzonym wynikami opracowanego w 2018r. bilansu terenów. Podstawowe przeznaczenie znacznej części obszaru na cele usługowe, realizowane na 2 wybranych terenach wraz z niezbędną infrastrukturą powinno zabezpieczyć wszystkie potrzeby rozwojowe miasta i gminy. W rysunku zmiany studium oznacza się je symbolem „U”

Dla zapewnienia prawidłowego rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy ustala się regulacje wskaźników i parametrów urbanistycznych. Wartości wskaźników stanowią wytyczne do sporządzania planów miejscowych jako niezbędne warunki określające wartości graniczne dla terenów niezainwestowanych. Dopuszcza się korektę wskaźników przy sporządzaniu planów miejscowych w wyniku uwzględniania warunków wynikających z istniejącego stanu zagospodarowania.

W granicach terenów usługowych przewiduje się realizację zabudowy zgodnej z przyjętą funkcją terenu przy uwzględnieniu następujących wskaźników:

- Dla terenu **1U** położonego w obrębie działki ewidencyjnej nr 920/9 w obrębie granic wsi Mąkolno („Michałówka”) przyjmuje się następujące ustalenia:
 - dokonuje się korektę planowanego przeznaczenia terenu w sposób następujący:
 - północną, niżej położoną część terenu działki przeznacza się na cele usługowe (**1U**)
 - południową część terenu położoną w sąsiedztwie granic ŚPK pozostawia się w obecnym wykorzystaniu z przeznaczeniem dla zieleni chronionej (**ZN**). Takie rozwiązanie umożliwi funkcjonowanie strefy ekotonowej i ekologicznego korytarza wolnego od zabudowy. Granice między terenem 1U i terenem ZN - prezentuje rysunek zmiany studium.
- Dla terenu zabudowy usługowej wprowadza się dodatkowe ustalenia:
 - należy zachować istniejące ukształtowanie terenu z pozostawieniem przydrożnej skarpy bez naruszania jej struktury
 - projektowana zabudowa winna być wkomponowana w istniejący teren
 - w celu ochrony krajobrazu należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący wysoko drzewostan porastający brzeżne partie terenu w tym wszystkie skarpy terenowe. Szpalery oraz skupiska drzew mają pełnić nie tylko rolę izolacyjną dla planowanej zabudowy, ale również dekoracyjną i ochroną. Dopuszcza się jedynie niewielką wycinkę drzew i krzewów mało wartościowych w celach porządkowych. powyższy aspekt ustaleń winien być

szczegółowo oceniony w projekcie mpzp, który będzie przedmiotem prac po uchwaleniu zmiany studium.

- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.10
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.20
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%, dla zachowania istniejących zadrzewień w formie uzupełniającego przeznaczenia w postaci zieleni urządzonej.

Zgodnie z przepisami odrębnymi, projektowane budowle i nowe nasadzenia drzew i krzewów winny być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 390

- maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 12m
- dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównej połaci dachowej pod kątem 25-45°
- pokrycie dachów dachówką lub innym materiałem budowlanym powszechnie stosowanym w miejscowym budownictwie.

Teren 1U w studium gminy z roku 2000, przeznaczony jest w części północnej dla zabudowy mieszkaniowej, a w części południowej pozostaje w użytkowaniu rolniczym.

- Dla terenu **4U**, położonego w obrębie Kopalni Złota (w graniach działki ewidencyjnej nr 785) o powierzchni ok.1,2 ha, przyjmuje się:

- wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne, maksymalnie 15m
- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.15
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.25
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%
- do czasu realizacji obiektu usługowego teren może być użytkowany jako parking z niezbędną infrastrukturą techniczną i usługową
- dachy strome, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównej połaci dachowych: 25-45°
- pokrycie dachów dachówką lub innym materiałem budowlanym powszechnie stosowanym w miejscowym buownictwie.

W obowiązującym studium- teren 4U został uznany jako teren istniejącego osadnictwa w granicach Kopalni Złota.

- Dla terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej wyodrębniono 2 niewielkie tereny położone na południowym skraju istniejącej zabudowy i oznaczono je w rysunku zmiany studium symbolem **M.U**. W granicach tych terenów znalazły się działki ewidencyjne o nr: 806, 846/5, 846/6. Dla tych terenów przyjmuje się następujące ustalenia:

- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.10
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.30

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%
- maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12m
- dachy strome, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównej połaci dachowych: 25-45°
- pokrycie dachów dachówką lub innym materiałem budowlanym powszechnie stosowanym w miejscowym budownictwie.

Z uwagi na spadki terenu należy wykluczyć z zabudowy część powierzchni nachylonej powyżej 5%. Przepis ten dotyczy jedynie zabudowy zwartej. Obiekty budowlane należy lokalizować od granicy kompleksu leśnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

W ramach terenów M.U w obowiązującym studium przyjęto następujące ustalenia: w granicach działek nr 806, 846/5 i 846/6 – teren niezabudowany w granicach istniejącego osadnictwa.

- Dla terenu **ZP**, projektowanego parku położonego w obrębie dawnego wyrobiska gliny ceramicznej w północnej części miasta w sąsiedztwie planowanego użytku ekologicznego, wprowadza się następujące ustalenia:

- teren zieleni publicznej ogólnie dostępnej
- wprowadza się zakaz zabudowy trwale związanej z gruntem

W obowiązującym studium teren ZP uznano zgodnie z stanem faktycznym (zbiornik wodny, użytk rolny oraz zieleń wysoka).

- Dla terenu **P**, projektowanej zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składów, baz transportowych i innych podmiotów gospodarczych, przeznaczają się kompleks terenów w północnej części miasta, po wschodniej stronie drogi wojewódzkiej (DW390) w sąsiedztwie zlikwidowanej linii kolejowej. Kompleks ten składa się z działek ewidencyjnych nr: 1/2, 3, 7 i 9/2 użytkowanych obecnie rolniczo oraz działki nr: 12/3, 12/4 i 17/3. Dla tych terenów przyjmuje się następujące ustalenia:

- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.30
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.50
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%
- wysokość zabudowy – maksymalnie 25m

W obowiązującym studium dla terenu P – określono funkcje zgodną ze stanem faktycznym (użytki rolne i zadrzewienia)

- Dla terenu **US.M.MU.ZP** – wielofunkcyjnego terenu rekreacji, usług, mieszkalnictwa i zieleni parkowej, położonego we wschodniej części miasta między ulicami Traugutta i stacją paliw na północy i granicą państwa na południu. Teren składa się z działek ewidencyjnych nr 324/2

i 960 oraz działki 956. W granicach terenu znajduje się zbiornik wody w wyrobisku dawnego kamieniołomu wapienia z towarzyszącą infrastrukturą usługową i rekreacyjną, budynek mieszkalny oraz kilka starych zabytkowych wapienników, z których jeden został wyremontowany i udostępniony do zwiedzania. Całości towarzyszy zieleń wysoka oraz niezabudowany teren w granicach części dawnej działki nr 324/2 (obecnie po dokonaniu wydzielenia o powierzchni 0.85ha). teren ten przeznacza się do zabudowy mieszkalno-usługowej.

Dla terenu nowej zabudowy przyjmuje się następujące ustalenia:

- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.10
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.20
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%
- maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 12m
- dachy strome, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównej połaci dachowych: 25-45°
- pokrycie dachów dachówką lub innym materiałem budowlanym powszechnie stosowanym w miejscowym budownictwie.
- droga wewnętrzna wraz ze ścieżką rowerową

Teren 1- **ZN.W** – teren zieleni objęty ochroną przyrody, położony w północnej części miasta w sąsiedztwie gospodarstwa rybackiego, zespołu ogrodów działkowych i projektowanego parku. Obejmuje on podmokłe łąki z płatami trzcinowisk, w graniach działek nr: 22/5, 174, 175, 177, 185, 237, 187, 186, 180, 188 i 189. Na tym terenie planowane jest utworzenie statusu chronionego dla ptaków w formie użytku ekologicznego. Wprowadza się zakaz zabudowy. W obowiązującym studium teren – pozostawiono w użytkowaniu rolniczym.

Teren 2- **ZN.W** - teren chronionej zieleni łąkowej nad potokiem Świda oraz zieleni ochronnej oddzielającej oczyszczalnię ścieków w Płonicy od zabudowy mieszkalnej w Złotym Stoku. Istniejąca zieleń w granicach terenów 1 ZN.W i 2 ZN.W wymaga maksymalnej ochrony.

- Dla terenu zieleni publicznej, urządzonej, towarzyszącej zabudowie oraz komunikacji wprowadza się określenie „Parku Kieszonkowego” (ang. *pocket park*). Są to niewielkich rozmiarów tereny publicznej zieleni miejskiej, które z uwagi na swoją powierzchnię nie pozwalają na wszelkiego rodzaju aktywność fizyczną ale oferują miejsce do krótkiego odpoczynku pośród zwartej zabudowy.

Parki kieszonkowe pełnią ponadto szereg ważnych funkcji dla ekosystemu oraz stanowią łączniki między terenami zieleni o większej powierzchni. Zmniejszają efekt tzw. miejskich wysp ciepła oraz przyczyniają się do lepszej cyrkulacji mas powietrza, a także korzystnie wpływają na gospodarowanie wodami

Ustala się następujące kierunki rozwoju:

- Przeznaczenie dla parków kieszonkowych, skwerów, zieleńców
- Wysoki standard zagospodarowania przestrzeni z wykorzystaniem obiektów małej architektury (rzeźby, oświetlenie, ławki, altany, fontanny), zbiorników wody, urządzeń dla dzieci, urządzeń do rekreacji ruchowej, infrastruktury rekreacyjnej, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej oraz placów
- Dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej

Dla terenu **P.U.E** – wielofunkcyjnego obszaru aktywności gospodarczej położonego w północno-wschodniej części miasta obejmującego dawne składowisko odpadów komunalnych oraz położone w sąsiedztwie użytki rolne i skupiska zieleni wysokiej wprowadza się następujące przeznaczenie oraz formy zagospodarowania terenu :

- zabudowa przemysłowa, magazynowa bądź usługowa. Dopuszcza się również przeznaczenie terenu dla lokalizacji farmy fotowoltaicznej.
- Należy uwzględnić zmianę przyjętego ustalenia w dotychczasowym obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żłoty Stok z roku 2000 dotyczącego proponowanej obwodnicy Żłotego Stoku w ciągu drogi krajowej nr 46.
- Wyznaczony przebieg obwodnicy ma charakter rezerwy terenu, wykluczającej w jej granicach lokalizację trwałych obiektów kubaturowych. Perspektywiczna rezerwa terenów produkcyjnych i składowych stanowi teren składowiska komunalnego (działka nr 18) i przemysłowego (działka nr 10/32). Teren obu nieczynnych obecnie poddawanych rekultywacji składowisk może być również przeznaczony dla lokalizacji farmy fotowoltaicznej. Decyzje w tym względzie uzależnione są od proponowanego przebiegu obwodnicy drogowej miasta Żłoty Stok.

Przy sporządzaniu dla przedmiotowych terenów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się korektę lub zmianę wyżej określonych wskaźników zagospodarowania terenu i określonych zasad kształtowania zabudowy

3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU I UZDROWISK

Obszar objęty zmianą studium leży w granicach obszarów chronionych:

- Kompleks lasu w południowej części opracowania znajdują się w granicach Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego
- Pozostała część miasta położona jest prawie w całości w ganiach otuliny Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego
- Południowo-wschodni fragment opracowania znajduje się w ganiach obszaru Natura 2000 „Kopalnia w Żłotym Stoku” PLH020007

- W północnej części miasta dla ochrony ptaków, planuje się utworzenie użytku ekologicznego. Będzie on obejmował podmokłe tereny z łąkami trzcinowisk i zakrzewienia pomiędzy gospodarstwem rybackim, zespołem ogrodów działkowych i projektowanym parkiem w dawnym wyrobisku gliny ceramicznej oraz części terenów rolnych po północnej stronie gospodarstwa.

Na wyżej wymienionych obszarach obowiązują wymogi ochronne, ustanowione ze względu na wartości przyrodnicze i walory krajoznawcze. Istotnym walorem krajobrazowym obszaru są roztaczające się panoramy i wglądy widokowe, które wymagają zachowania i ochrony.

Obszar zmiany studium nie leży w ustanowionych granicach stref ochrony uzdrowiskowej

W związku z występującymi w obszarze opracowania zmiany studium szczególnymi walorami krajobrazu należy chronić krajobraz poprzez:

- Utrzymanie wartości historycznych świadczących o tożsamości i indywidualnych cechach założeń urbanistycznych oraz układów przestrzennych
- Zachowanie wysokich wartości i unikalnych cech krajobrazu kulturowego
- Przeciwdziałanie nadmiernej presji inwestycyjnej na tereny otwarte o największych walorach środowiskowych predysponowanych do rozwoju szlaków turystycznych w tym ścieżek rowerowych
- ochronę przed zabudową terenów o ekspozycji północnej, zalewowych i inwersyjnych oraz ochronie przed zwartą zabudową terenów o nachyleniu powyżej 5%
- Ochronę powierzchni ziemi przed wysuszeniem – gmina Złoty Stok należy do gmin o bardzo wysokim zagrożeniu suszą

4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

4.1 Ustalenia podstawowe:

- Wybrane tereny zmiany studium oznaczone w ujednoczonym rysunku symbolami: U, P, MU, P.U.E, W, US.M.MU-ZP i ZN położone są poza granicami historycznych układów urbanistycznych, strefami ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz strefy OW obserwacji archeologicznej
- W granicach terenów objętych zmianą studium nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz figurujących w wykazie zabytków, przeznaczonych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków. Nie występują tu również stanowiska archeologiczne.

4.2 Zamieszczone poniżej zapisy dotyczące terenów położonych w sąsiedztwie terenów zmiany studium – należy traktować jako zbiór niezbędnych informacji pozyskanych w trakcie zbierania wniosków i procesu opiniowania projektu niniejszego dokumentu.

Średniowieczna geneza miasta potwierdzona w źródłach historycznych oraz w zabytkowym układzie urbanistycznym powoduje że mamy do czynienia z wyjątkowo cennym obszarem.

Dla ochrony tego obszaru wprowadzono strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej.

Do najważniejszych działań konserwatorskich w obrębie strefy „A” należy uznać:

- Zachowanie historycznego układu przestrzennego
- Dbałość o obiekty zabytkowe
- Dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej
- Dostosowanie współczesnej funkcji do wartości zabytkowych zespołów i jego poszczególnych obiektów

Dla miasta Złoty Stok wprowadzono również strefę „OW” obserwacji archeologicznej, której przebieg jest tożsamy z przebiegiem strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej.

Na obszarze zabytkowym miasta ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robot ziemnych i budowlanych lub odkrytych jako znaleziska przypadkowe. Postępowanie w takich przypadkach należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

W granicach wybranych terenów objętych zmianą studium dobra kultury współczesnej reprezentowane są w formie pomników i tablic pamiątkowych. Wszystkie obiekty położone są poza granicami wybranych terenów.

W obowiązującym studium z 2000r. brak jest wyznaczonej strefy „K” ochrony krajobrazu, która obliuguje do zachowania i ochrony panoram i wglądów widokowych. Taką strefę należy w przyszłości wprowadzić do opracowań planistycznych obejmujących obszar całej gminy.

W północnej części miasta na terenie projektowanego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczono strefę „W” ścisłej ochrony zabytków archeologicznych (dz.nr 92/19, 19/20, 19/21) celem wyłączenia ich z wszelkiej działalności inwestycyjnej.

WYKAZ ZABYTKÓW WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW ORAZ FIGURUJĄCYCH W WYKAZIE ZABYTKÓW PRZEZNACZONYCH DO UJĘCIA W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

miejsowość	rodzaj obiektu	obiekt/ zespół	ulica	nr	nr rejestru
Złoty Stok	zespół	zespół kościelny:			
Złoty Stok	kościół	kościół par. p.w. Niepokalanego poczęcia NMP			A/1929/ 1090/W 1
Złoty Stok	cmentarz	cmentarz przykościelny			
Złoty Stok	mur	mur kościoła parafialnego			
Złoty Stok	zespół	zespół kościoła cmentarnego św. Trójcy	3 Maja		
Złoty Stok	kościół	kościół cmentarny p.w. św.Trójcy	3 Maja		A/5197/ 1352/W 1
Złoty Stok	cmentarz	cmentarz przykościelny- komunalny	3 Maja		A/2107/ 2
Złoty Stok	mauzoleum	mauzoleum rodu Guttlerów	3 Maja		A/2107/ 2
Złoty Stok	mur	mur kościoła	3 Maja		
Złoty Stok	kościół	kościół poewangelicki ob. hala sportowa	Kościelny pl.		A/5198/ 398
Złoty Stok	cmentarz	cmentarz ewangelicki przykościelny, ob. miejsce pocmentarne	Kościelny pl.		
Złoty Stok	kaplica	kaplica odpustowa - ruina	Góra Kalwarii		
Złoty Stok	plebania	ewangelicki dom parafialny, ob. dom mieszkalny	św. Jadwigi	5	

Złoty Stok	publiczne	mennica, ob. dom mieszkalny	Kościelny pl.	1	A/5199/ 806/WI
Złoty Stok	publiczne	mur przy d. mennicy	Kościelny pl.	1	
Złoty Stok	publiczne	łaźnia, ob. dom mieszkalny i sklep	Kościelny pl.	11	
Złoty Stok	publiczne	hotel "Dukat"	3 Maja	1	
Złoty Stok	publiczne	poczta, ob. dom mieszkalny	3 Maja	4	
Złoty Stok	publiczne	sąd, ob. dom mieszkalny	3 Maja	19	
Złoty Stok	publiczne	ratusz	Rynek		
Złoty Stok	publiczne	strażnica WOP, ob. dom mieszkalny	Sienkiewicza	9	
Złoty Stok	publiczne	zespół szpitala	Spacerowa	5	
Złoty Stok	publiczne	budynek główny w zespole szpitala	Spacerowa	5	
Złoty Stok	publiczne	budynek nr 2 w zespole szpitala	Spacerowa	5	
Złoty Stok	publiczne	budynek nr 6 w zespole szpitala	Spacerowa	5	
Złoty Stok	brama	brama w zespole szpitala	Spacerowa	5	
Złoty Stok	publiczne	restauracja "Złoty Jar"	Wojska Polskiego	1	A/5200/ 1117/W I
Złoty Stok	publiczne	pensjonat, tzw. "Złoty Jar"	Złota	24	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Bolesława Chrobrego	1	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Bolesława Chrobrego	2	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Bolesława Chrobrego	3	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Bolesława Chrobrego	8	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Bolesława Chrobrego	10	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Bolesława Chrobrego	11	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Bolesława Chrobrego	12	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Kościelny pl.	3	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Kościelny pl.	4	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Kościelny pl.	5	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Kościelny pl.	6	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Kościelny pl.	7	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Kościelny pl.	8	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Kościelny pl.	9	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Kościelny pl.	10	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Kościelny pl.	11	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Kościuszki pl.	1	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Kościuszki pl.	2	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Kościuszki pl.	3	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Kościuszki pl.	4	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Kościuszki pl.	5	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Kościuszki pl.	6	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Kościuszki pl.	7	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Kościuszki pl.	8	

Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Kościuszki pl.	9	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Kościuszki pl.	11	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny, ob. szkoła podstawowa nr 2	Kościuszki pl.	12	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Krótką	1	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Lelewela	1	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Lelewela	2	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Lelewela	3	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Lelewela	4	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Lelewela	5	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Lelewela	6	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Lelewela	7	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Leśna	1	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Leśna	7	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Leśna	14	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Leśna	19	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	3 Maja	3	
Złoty Stok	brama	brama	3 Maja	3	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	3 Maja	4	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	3 Maja	5	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	3 Maja	7	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	3 Maja	9	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	3 Maja	11	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	3 Maja	13	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	3 Maja	14/1 4a	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	3 Maja	15	
Złoty Stok	brama	brama	3 Maja	15	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	3 Maja	16	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	3 Maja	21	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny, ob. NZO i dom mieszkalny	3 Maja	25	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Niska	24	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	3	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	4	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	5	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	6	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	7	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	8	

Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	9	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	10	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	11	A/5206/ 1113/W †
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	12	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	14	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	15	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	16	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	17	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	19	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	20	A/5207/ 1089/W †
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	21	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny "Wanda"	Sienkiewicza	1	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Sienkiewicza	2	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Sienkiewicza	3	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Sienkiewicza	4	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Sienkiewicza	5	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Sienkiewicza	6	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Sienkiewicza	8	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Sienkiewicza	14	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Skwer Jana Pawła II	1	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny, ob. plebania	Skwer Jana Pawła II	2	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Skwer Jana Pawła II	3	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny "Marienhof"	Słoneczna	12	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Spacerowa	1	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Spacerowa	3	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Spacerowa	5	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Staszica	4	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Staszica	8	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Staszica	9	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Staszica	10	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Staszica	11	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Staszica	13	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Staszica	15	
Złoty Stok	dom mieszkalny	willa	Staszica	16	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Staszica	17	
Złoty Stok	dom	willa "Hubertus"	Staszica	18	

	mieszkalny				
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Sudecka	2	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Sudecka	4	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Sudecka	6	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Sudecka	8	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Sudecka	12	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Sudecka	14	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Sudecka	16	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalno-gospodarczy	Sudecka	18	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Sudecka	19	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Sudecka	20	A/5208/1885
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	św. Jadwigi	1	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	św. Jadwigi	4	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	św. Jadwigi	6	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	św. Jadwigi	7	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	św. Jadwigi	8	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	św. Jadwigi	9	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	św. Jadwigi	12	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	św. Jadwigi	14	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	św. Jadwigi	16	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	św. Jadwigi	17	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Traugutta	2	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Traugutta	3	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Traugutta	10	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wojska Polskiego	2	A/5201/111/WI
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wojska Polskiego	3	A/5202/112/WI
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wojska Polskiego	4	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wojska Polskiego	5	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wojska Polskiego	6	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wojska Polskiego	7	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wojska Polskiego	8	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wojska Polskiego	9	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wojska Polskiego	10	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wojska Polskiego	12	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wojska Polskiego	13	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wojska Polskiego	14	
Złoty Stok	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wojska Polskiego	15	

Złoty Stok	przemysłowe	lokomotywnia, ob. mennica przy „Kopalni Złota”	Złota	6	
Złoty Stok	przemysłowe	kuźnia górnicza, ob. „Karczma w Starej Kuźni”	Złota	7	
Złoty Stok	przemysłowe	budynek administracyjny i cechownia d. kopalni złota, ob. budynek administracyjny Muzeum Kopalni Złota	Złota	9	
Złoty Stok	przemysłowe	budynek kruszarni, tzw "Iamacz" rudy	Złota	5	

WYKAZ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTEKÓW

ZŁOTY STOK 1964-04	94-27 36098	11 863
ZŁOTY STOK 1970-12	94-27 36097	10 534/Arch
ZŁOTY STOK 1970-12	94-27 36096	8 535/Arch
ZŁOTY STOK 1970-12	94-27 36095	7 533/Arch
ZŁOTY STOK 1970-12	94-27 36094	12 535/Arch

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

5.1. KOMUNIKACJA

Obsługę komunikacyjną miasta spełnia jedynie istniejący układ dróg, w tym droga krajowa nr 46 i droga wojewódzka nr 390. System ten posiada szereg wad, spowodowanych głównie ich przebiegiem przez środek (centrum) miasta. Szczególnie droga nr 46 relacji Kłodzko-Nysa-Prudnik wykorzystywana jako szlak tranzytowy „wschód-zachód”. Ciężki transport samochodowy o wysokim tonażu jest wyjątkowo uciążliwy i powodujący wiele kolizji i wypadków. Próba rozwiązania tego problemu na drodze realizacji obwodnicy drogowej po północnej stronie miasta nie powiodła się.

Budowa obwodnicy miejskiej rozwiązuje problemy komunikacyjne miasta, ale nie poprawia transportu na pozostałych odcinkach drogi głównie między Złotym Stokiem, a Kłodzkiem. W tej sytuacji słusznym jest propozycja władz gminy zmierzająca do powiązania obejścia drogowego w Złotym Stoku z jednym z wariantów projektowanej drogi S8 w rejonie wsi Laski lub miasta Bardo.

Takie rozwiązanie może stworzyć możliwość zmiany proponowanego przebiegu obwodnicy północnym skrajem miasta, co w konsekwencji umożliwi wykorzystanie dawnego składowiska odpadów na inne cele gospodarcze. Ważnym zagadnieniem jest dalsza kontynuacja realizacji ciągów pieszych i pieszo-rowerowych.

Dla kształtowania dobrej dostępności komunikacyjnej przewiduje się:

- poprawę stanu technicznego dróg – sukcesywną modernizację z dopuszczeniem punkowych korekt przebiegu,
- systematyczną rozbudowę układu komunikacyjnego wraz z udostępnianiem nowych terenów do zainwestowania,
- modernizację i budowę chodników, oświetlenia oraz przystanków komunikacji zbiorowej,
- egzekwowanie utrzymania linii zabudowy przy drogach,
- rozwój systemu ścieżek i tras rowerowych, realizacja tras rowerowych o znaczeniu ponadlokalnym,
- budowę tras rowerowych w obrębie linii rozgraniczających dróg lub niezależnych od układu komunikacji samochodowej.
- modernizację drogi leśnej na odcinku od zrealizowanego mostu na Złotym Potoku w sąsiedztwie „Skaliska” do „Wiśniowego Sadu” w parametrach ciągu pieszego „KX”

5.2 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Ustala się następujące kierunki obsługi projektowanych do zagospodarowania nowych terenów z zakresu infrastruktury technicznej:

- Zaopatrzenie w wodę:
 - Z miejskiej sieci wodociągowej bądź z własnych ujęć wody
 - Rozbudowa sieci wodociągowej dla obsługi nowych terenów zabudowy
 - Utrzymanie istniejących ujęć wód i dopuszczenie nowych ujęć przy zachowaniu braku sprzeczności z pozostałymi ustaleniami studium
 - Zapewnienie ochrony ujęć wody
- Gospodarka ściekowa:
 - Przy udziale istniejącej sieci miejskiej
 - Utrzymanie i rozbudowa systemu kanalizacji z rozdzieleniem na sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej
 - Dopuszcza się możliwość lokalnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi
 - Należy podjąć prace przy modernizacji istniejącej oczyszczalni ścieków w Płonicy
- Gospodarka wodami opadowymi i roztopowymi:
 - Należy ją prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi
 - Zaleca się wykorzystywanie wód opadowych i roztopowych we własnym zakresie stwarzając możliwość wykorzystania ich do zraszania i podlewania terenów zielonych.
- Gospodarka odpadami;
 - Winna być prowadzona zgodnie z obowiązującym na terenie gminy prawem lokalnym, przy uwzględnieniu utrzymania współpracy w województwie opolskim
- Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - Przy udziale istniejących i projektowanych sieci i urządzeń (w tym paneli fotowoltaicznych) elektroenergetycznych

- Utrzymanie, modernizacja i rozbudowa sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
- Należy uwzględnić preferencje dla lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych
- Przyłącza telekomunikacyjne:
 - Przy udziale istniejących i projektowanych sieci i urządzeń teletechnicznych
 - Utrzymanie i modernizacja istniejących sieci telekomunikacyjnych
 - Dopuszczenie budowy nowych sieci telekomunikacyjnych
- Gospodarka ciepła:
 - Winna być wyłącznie oparta o ekologiczne źródła ciepła.
 - Utrzymanie i modernizacja istniejącej sieci ciepłowniczej
 - Zastosowanie gazu ziemnego lub ciekłego jako podstawowego paliwa powinna być priorytetem przy rozwiązaniu budowy sieci gazowej lub lokalnych systemów dystrybucyjnych opartych na stacjach skroplonego gazu ziemnego
 - Dążenie do wykorzystywania w źródłach ciepła paliw czystych ekologicznie, z zastosowaniem technologii zapewniających minimalizowanie emisji gazów i pyłów do powietrza,
 - Dopuszczenie i promowanie stosowania rozwiązań w oparciu o źródła energii odnawialnej, w tym kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych oraz pomp ciepła.
- Odnawialne źródła energii:

Głównym źródłem energii, które można traktować jako źródło potencjalnych możliwości jest energia słoneczna.

Przyjmuje się następujące główne kierunki działań:

 - W terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się realizację mikroinstalacji służących wytwarzaniu energii ze źródeł odnawialnych.
 - W terenach oznaczonych w rysunku studium jako przemysłowe dopuszcza się również realizację instalacji służących wytwarzaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW

6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

- Do infrastrukturalnych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym należą:
 - remonty sieci wodociągowych,
 - realizacja nowych połączeń sieci wodociągowej,
 - utrzymanie i rozbudowa sieci kanalizacyjnej oraz modernizację urządzeń oczyszczania ścieków.
- Do pozostałych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym należą:
 - budowa dróg odciążających centralną część miasta,
 - budowa nowych odcinków dróg dojazdowych,

- budowa ścieżek rowerowych oraz ciągów spacerowych, ścieżek dydaktycznych i szlaków turystycznych
- budowa nowych parkingów
- modernizacja parku miejskiego
- modernizacja i rozbudowa placów zabaw i siłowni zewnętrznych oraz kompleksów sportowo-rekreacyjnych

7. 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 USTAWY

W granicach obszaru objętego zmianą studium nie przewiduje się rozmieszczania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym realizowanych przez podmioty inne niż samorząd gminy

Poza granicami obszaru objętego opracowaniem zmiany studium do planowanych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na terenie gminy Żłoty Stok należy zaliczyć:

1. Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu –mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach górskich
2. Rozbudowa kanalizacji sanitarnej do budynków w Żłotym Stoku przy ulicy Staszica
3. Modernizacja oczyszczalni ścieków w Płonicy - remont poszczególnych obiektów oczyszczalni, modernizacja reaktora biologicznego wraz z przebudową systemu napowietrzania oraz modernizacja części osadowej oczyszczalni
4. Budowa zespołu obiektów (PSZOK) w Płonicy w granicach terenu przeznaczonych dla oczyszczalni ścieków
5. Budowa drogowej obwodnicy miasta powiązanej z drogą ekspresową S8 oraz systemem dróg krajowych
6. Opracowanie planu ochrony Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego
7. Budowa linii 110 kV - R-Kłodzko do linii L-S-200
8. Wyłączenie obszarów chronionego krajobrazu z lokalizowania elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. z 2018 r. poz. 2389 z późn.zm.)
9. Trasa krajowa rowerowa (cyklostrada) nr9 - EV 9 (Adriatyk - Bałtyk) oraz nr12 – z uwzględnieniem istniejących dróg rowerowych oraz integracja z siecią kolejową ze szczególnym uwzględnieniem odcinka Żłoty stok-Kamieniec Żąbkowicki

8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH ZACHODZI POTRZEBA SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH W TYM WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują tereny, na których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające scaleń i podziałów, a także obszary przestrzeni publicznej

9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEMIESZKALNE I NIELEŚNE

Dla niektórych wybranych terenów zgodnie z aktualnymi potrzebami inwestycyjnymi będą sporządzane mpzp. W pierwszej kolejności będzie potrzeba sporządzenia planu dla terenu „Michałówki” oraz dla terenów położonych w północno-wschodniej części miasta.

Klasyfikacja gruntów rolnych (PsIV, PsV klasy bonitacyjnej) oraz położenie obszarów w granicach miasta nie stwarza wymogu przeprowadzenia ustawowej procedury zmiany jego przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

Nie wyznacza się obszarów do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. Ze względu na układ struktury własnościowej wskazane jest podejmowanie działań służących regulacji i przeprowadzeniu scaleń i podziału nieruchomości.

Na obszarze gminy nie występuje obowiązek sporządzania planów miejscowych wynikających z innych przepisów odrębnych.

10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

W graniach miasta jedyne grunty rolne położone w północno-zachodniej części miasta stanowią duży kompleks rolny. Pozostaną one w dalszym użytkowaniu rolniczym.

Pozostałe grunty rozmieszczone w różnych częściach obszaru zmiany studium nie stanowią rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej. Są to obszary często zadrzewione i zakrzewione wykorzystywane obecnie jako łąki i pastwiska.

11. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na terenie opracowania zmiany studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani zagrożone ruchami masowymi, nie formułuje się więc polityki w tym zakresie

12. OBSZARY LUB OBIEKTY DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALIN FILAR OCHRONNY

Obszar objęty zmianą studium leży częściowo w granicach udokumentowanych zasobów złoża rud arsenu (Pole Góry Krzyżowej i Pole Góry Sołtysiej). Złoże obecnie nieeksploatowane. Ostatnią kopalnią rud arsenu i złota zamknięto w 1961 r.

Złoże jest kolizyjne ze względu na istniejące zainwestowanie oraz położenie w graniach obszarów chronionych. Dla złoża tego nie wyznacza się filara ochronnego.

13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁAŃ

W granicach opracowania zmiany studium oraz w jego sąsiedztwie - nie występują pomniki zagłady. Brak jest również usytuowanych stref ochronnych

14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REWITALIZACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Określenie w zmianie studium kategorii podstawowego przeznaczenia obszaru dla terenu dawnego wyrobiska po eksploatacji gliny (planowane przeznaczenie- teren zieleni parkowej) wymusza przekształcenia i rekultywację terenu.

Podobnie jest z dawnym składowiskiem komunalnym i przemysłowym, w obrębie dzielnicy przemysłowo-składowej, które wymaga rekultywacji i przygotowania stwarzającego możliwość wykorzystania ich do realizacji nowych składowisk lub realizacji farmy fotowoltaicznej.

15. OBSZARY ZDEGRADOWANE

Na terenie zmiany studium – nie występują obszary zdegradowane

16. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I STREF OCHRONNYCH

W graniach obszaru objętego zmianą studium i jego sąsiedztwie – nie występują tereny zamknięte oraz wyznaczone dla nich strefy ochronne

17. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W MIEŚCIE GMINIE

Jednym z podstawowych obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym jest teren zabytkowej dzielnicy (w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej) o funkcji usługowo-mieszkalnej.

Drugim ważnym obszarem funkcjonalnym o znaczeniu lokalnym jest istniejąca dzielnica przemysłowo-składowa w północno-wschodniej części miasta. Jest to obszar o jednorodnej funkcji podlegającej w ostatnim dwudziestolecu intensywnemu przekształcaniu w kierunku zastąpienia dawnego uciążliwego

zakładu tworzyw i farb bardziej sprzyjającym środowisku podmiotom gospodarczym, w tym również usług (gastronomia itp.)

18. INNE USTALENIA

W granicach obszaru objętego zmianą studium:

- Nie wyznacza się terenów dla lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²

Załącznik nr 2 do Uchwały Rady Miejskiej w Złotym Stoku
 Nr..... z dnia.....

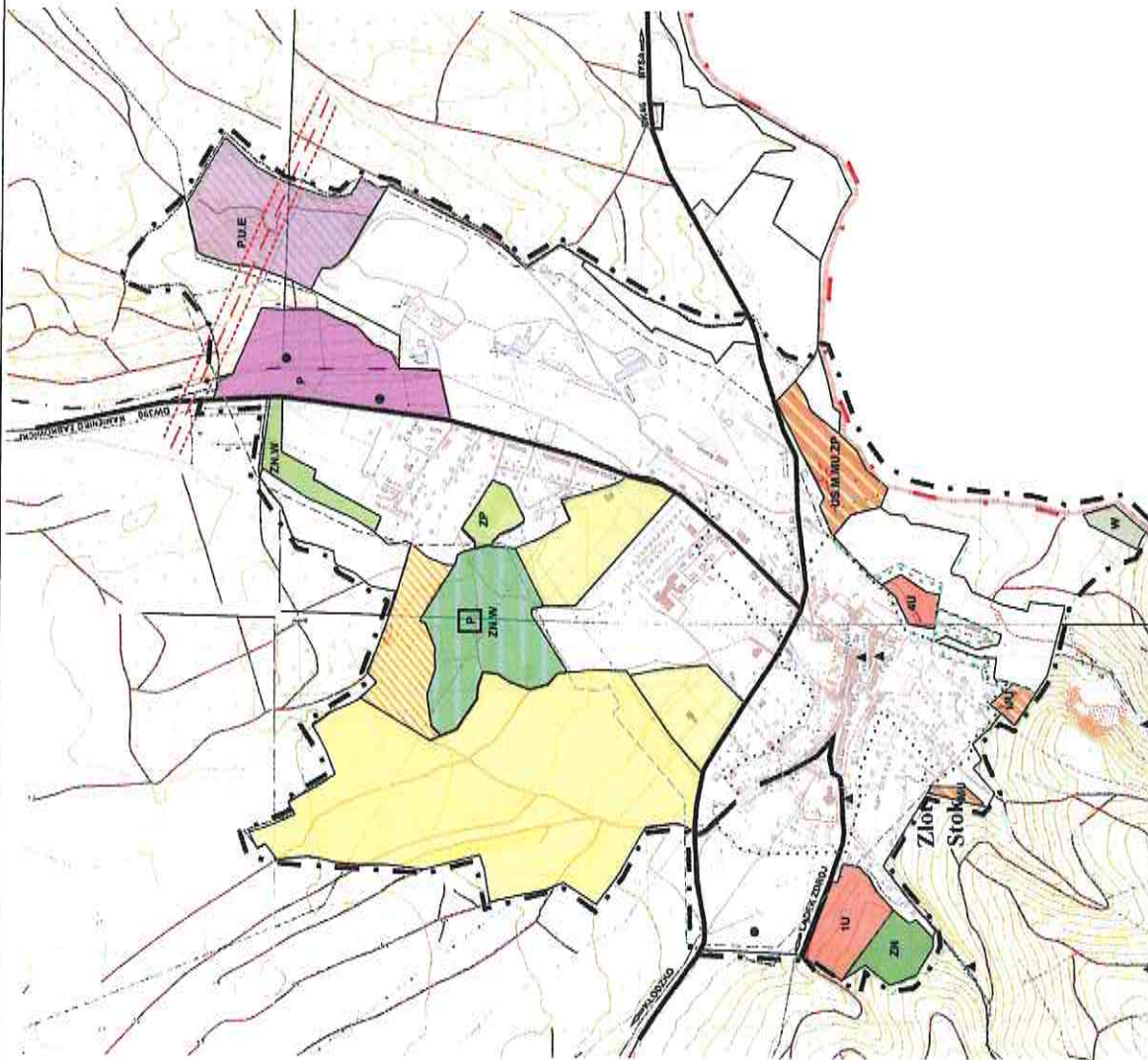
ZMIANA STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ZŁOTY STOK W OBRĘBIE CZĘŚCI MIASTA ZŁOTY STOK I CZĘŚCI OBRĘBÓW WSI BŁOTNICA I MAKOŁNO



Ujednolicony rysunek studium



Skala 1:10000



OZNACZENIA:

	Granica państwa
	Granica miasta Złoty Stok
	Granica opracowania studium
	Granica Świeżoborskiego Parku Nigdyrozowego
	Granica osady Świątoborskiego Parku Nigdyrozowego
	Granica obszaru Natura2000 Kopalnie w Złoty Stoku
	Sieć "X" - sieć odprawy komunalnej
	Zbiornik wodny - zbiornik wodny
	Granica strefy "W" - strefy ochrony zabytków archeologicznych
	Druga Kolejowa - stacja kolejowa
	Druga wojewódzka Kanałowa - Złoty Stok - Łuk 2043
	Korridor planowany - obwodnica Złotego Stoku do kwerendy
	linia kolejowa
	istniejące agroturystyczne
	istniejące gospodarstwo rolne
	istniejące tereny rekreacyjne
	istniejące tereny infrastruktury technicznej - wodociąg
	obszar o ujemnej wykładniczość, czynniki szkodliwe, niebezpieczeństwo
	Wieloletni plany i teren rekreacyjny, usługi, mieszkalnictwo i usługi
	Teren projektowanej zabudowy usługowej
	Tereny przewidziane pod zabudowę mieszkalno-usługową
	Tereny przewidziane pod zabudowę produkcyjną, usługową i usługową
	Tereny nieistniejącej zabudowy usługowej
	Tereny planowanego użytku ekologicznego
	Wieloletni plany obszarów rekreacyjnych
	Stare osiedle
	Granice obszarów "X" - sieć odprawy komunalnej oraz strefy "W" - obszarów archeologicznych
	Granice obszarów "X" - sieć odprawy komunalnej oraz strefy "W" - obszarów archeologicznych
	Granice obszarów "X" - sieć odprawy komunalnej oraz strefy "W" - obszarów archeologicznych
	Granice obszarów "X" - sieć odprawy komunalnej oraz strefy "W" - obszarów archeologicznych

Zespół autorski:
 mgr Romuald Waniurski
 mgr inż. Katarzyna Kałna
 mgr Patrycja Waniurska



GEOSTUDIO S.C.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Złotym Stoku

z dnia 17 listopada 2022 r.

ROZTRZYGNIECIE
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU ZMIANY STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWAIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY ZŁOTY STOK W GRANICACH CZĘŚCI MIASTA ZŁOTY STOK
I CZĘŚCI OBRĘBU WSI MAKOLNO

Na podstawie art. 12 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2022 poz. 503 z późn. zm.) art.7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2022 poz.559 z późn. zm.) - Rada Miejska w Złotym Stoku rozstrzyga co następuje:

W trakcie wyłożenia projektu zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, nie zgłoszono żadnych uwag do proponowanych rozwiązań, czego dowodem jest stosowna tabela zamieszczona w dokumentacji prac planistycznych.

Uzasadnienie

Prezentowana zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Złoty Stok jest kolejną zmianą obowiązującego studium. Obejmuje ona kilkanaście wybranych obszarów na terenie miasta Złoty Stok oraz jeden w obrębie Mąkolno położony bezpośrednio przy granicy miasta. Celem zmiany studium jest stworzenie możliwości dalszego rozwoju miasta i gminy ze szczególnym uwzględnieniem rozbudowy bazy usługowej, mieszkalno-usługowej, przemysłowej i gospodarczej. Dla realizacji tych celów zostaną wykorzystane tereny położone na obrzeżu istniejącego zainwestowania.

W obecnie obowiązującym Studium przedmiotowe tereny przeznaczone są do dalszego użytkowania rolniczego, poprzemysłowego, dawnego składowiska odpadów komunalnych i przemysłowych oraz zieleni nieurządzonej.

Prace nad niniejszą zmianą zostały rozpoczęte na podstawie Uchwały Nr XLVII/308/2018 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 8 listopada 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Złoty Stok w granicach części miasta Złoty Stok i części obrębów wsi Błotnica i Mąkolno.

Po podjęciu uchwały przystąpiono do sporządzania zmiany studium rozpoczynając procedurę planistyczną, której celem było przygotowanie projektu dokumentu. Procedura była zgodna z art.11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z innymi obowiązującymi ustawami w tym ustawą o udostępnieniu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

W pierwszej fazie opracowania dokumentu uzyskano wnioski od zainteresowanych organów i instytucji. Wszystkie wnioski zostały uwzględnione w pierwszej wersji projektu zmiany studium. Następnie opracowano prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń zawartych w przedmiotowym dokumencie. Oba dokumenty tj. projekt zmiany studium i prognoza zostały przekazane do opiniowania i uzgadniania.

W toku procedury opiniowania i uzgadniania uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia w tym również Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Złotym Stoku. Uzgodnienia projektu odmówił Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu. Odmowa ta dotyczyła propozycji przeznaczenia 3 terenów (*Wiśniowy Sad, Michałówka w Mąkolnie i Darz Bór w Błotnicy*) - na cele usługowe związane z turystyką i wypoczynkiem. W związku tym, iż są to tereny najbardziej cenne dla gminy – podjęto próbę odwołania się do Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Warszawie poprzez złożenie stosownego zażalenia. Wynik tych starań pozostał negatywny. W ostateczności po konsultacjach z przedstawicielami RDOŚ - uzyskano zgodę na wykorzystanie części terenu Michałówka na cele usługowe. Z terenu Wiśniowego Sadu i Darz Boru – zrezygnowano i wyłączono te dwa obszary z opracowanego projektu studium oraz wyłączono z prognozy oddziaływania na środowisko. Tak przygotowany dokument w roku 2022 - poddano ponownej procedurze opiniowania i uzgadniania w wyniku czego uzyskano wszystkie pozytywne opinie i uzgodnienia.

Następnie ogłoszono w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Złotym Stoku oraz w Biuletynie Informacji Publicznych – o wyłożeniu projektu zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 12 sierpnia 2022r. do 5 września 2022r.

W dniu 9 września 2022r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany studium. W toku dyskusji zaakceptowano w całości przyjęte rozwiązania.

W trakcie wyłożenia projektu zmiany studium do publicznego wglądu – nie zgłoszono żadnych uwag.

Wobec powyższego brak jest formalnych przeszkód uniemożliwiających skierowanie projektu zmiany studium pod obrady Rady Miejskiej w Złotym Stoku.

