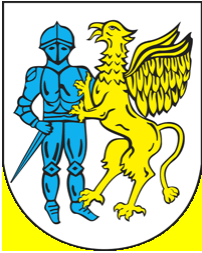


**Gryfów Śląski**



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA  
I GMINY GRYFÓW ŚLĄSKI  
[ tekst ujednoczony ]**

**Załącznik Nr 1  
Do Uchwały Nr XLIII /295/10  
Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski  
z dnia 30 września 2010 r.**

**30 września 2010 r.**

## ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

### część opisowa:

<b>1. WPROWADZENIE:</b> .....	<b>3</b>
1.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy gryfów śląski ( 2000r. ).....	3
1.2. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski dotycząca terenu położonego pomiędzy ul. Floriańską i Partyzantów ( 2009r. ).....	4
1.3. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski w zakresie obejmującym lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów ( 2010 r. ).....	5
1.4. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski obejmująca teren oznaczony w planie symbolami „9 P,UR,U” i „10 KS”.....	6
<b>2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OPRACOWANIA</b> .....	<b>7</b>
<b>3. CELE ROZWOJU OBSZARU</b> .....	<b>8</b>
<b>4. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE</b> .....	<b>9</b>
4.1. Stan istniejący – synteza.....	9
4.2. Uwarunkowania rozwoju.....	15
4.3. Kierunki rozwoju.....	16
<b>5. ŚRODOWISKO KULTUROWE</b> .....	<b>19</b>
5.1. Stan istniejący – synteza.....	19
5.2. Uwarunkowania rozwoju.....	21
<b>6. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA I KOMUNIKACJA</b> .....	<b>23</b>
6.1. Stan istniejący – synteza.....	23
6.2. Uwarunkowania rozwoju.....	25
6.3. Kierunki rozwoju.....	26
<b>7. SFERA SPOŁECZNA</b> .....	<b>30</b>
7.1. Stan istniejący – synteza.....	30
7.2. Uwarunkowania rozwoju.....	30
<b>8. SFERA GOSPODARCZA</b> .....	<b>31</b>
8.1. Stan istniejący – synteza.....	31
8.2. Uwarunkowania rozwoju.....	33
8.3. Kierunki rozwoju.....	33
<b>9. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b> .....	<b>34</b>
9.1. Stan istniejący – synteza.....	34
9.2. Uwarunkowania rozwoju.....	35
9.3. Kierunki rozwoju.....	36
<b>10. GOSPODARKA TERENAMI</b> .....	<b>37</b>
10.1. Stan istniejący – synteza.....	37
10.2. Uwarunkowania rozwoju.....	38
10.3. Kierunki rozwoju.....	38
<b>11. OBSZARY WSKAZANE DO OBJĘCIA PLANAMI MIEJSCOWYMI</b> .....	<b>388</b>
<b>12. WNIOSKI DO OPRACOWAŃ I PROGRAMÓW PONADLOKALNYCH</b> .....	<b>39</b>
12.1. Wnioski do planu zagospodarowania przestrzennego województwa.....	39
12.2. Wnioski do programu zadań rządowych i wojewódzkich służących realizacji ponadlokalnych i regionalnych celów publicznych.....	40
<b>13. USTALENIA UZUPEŁNIAJĄCE DLA OBSZARU MII.1 OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b> .....	<b>40</b>
13.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.....	40

13.2.	Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy .....	41
13.3.	Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk .....	43
13.4.	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....	44
13.5.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej .....	46
13.6.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym .....	48
13.7.	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 ust. 1 ustawy o <i>planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</i> .....	48
13.8.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, <del>a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> (*)</del> oraz obszary przestrzeni publicznej .....	49
13.9.	Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne .....	49
13.10.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej .....	49
13.11.	Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych .....	50
13.12.	Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny .....	50
13.13.	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne .....	50
13.14.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji bądź rekultywacji .....	51
13.15.	Granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych .....	51
13.16.	Inne obszary problemowe .....	51
<b>14.</b>	<b>UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM .....</b>	<b>52</b>

**część graficzna:**

nr rysunku	tytuł	skala
1	<b>MIASTO I GMINA GRYFÓW ŚLĄSKI</b> uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego	1 : 10 000
2	<b>MIASTO I GMINA GRYFÓW ŚLĄSKI</b> kierunki zagospodarowania przestrzennego – ustalenia funkcjonalno-przestrzenne	1 : 10 000
3	<b>MIASTO I GMINA GRYFÓW ŚLĄSKI</b> kierunki zagospodarowania przestrzennego – infrastruktura techniczna	1 : 10 000

## 1. WPROWADZENIE:

### 1.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski ( 2000r. )

„*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski*” zostało opracowane w swojej pierwotnej formie przez:

**Biuro Obsługi Inwestycji „DOM” sp. z o.o. w Jeleniej Górze,**  
ul. Bankowa 22, 58-500 Jelenia Góra, tel/fax (0-75) 75 257 68

i zespół autorski w składzie:

projektant	branża
arch. Anna Podworska – Michalak (upr. 1145/90)	struktura funkcjonalno-przestrzenna i zagadnienia programowe, główny projektant studium
mgr Ewa Filipiak	ochrona środowiska przyrodniczego
mgr Maria Allen	ochrona środowiska kulturowego
mgr Krzysztof Kurek	ochrona środowiska kulturowego
mgr inż. Kazimierz Synowiec z zespołem	infrastruktura techniczna
tech. Grażyna Pierzycka	opracowanie graficzne

„*Studium..*” zostało przyjęte uchwałą Nr XIII/105/2000 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 24 lutego 2000 r.

Na „*Studium..*” składają się, poza niniejszym opisem, 3 rysunki podstawowe w skali 1:10.000:

- uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski,
- kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski – ustalenia funkcjonalno-przestrzenne,
- kierunki zagospodarowania przestrzennego – infrastruktura techniczna,

stanowiące załączniki do Uchwały Nr XIII/105/2000 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 24 lutego 2000 r.

Ponadto w dyspozycji Urzędu Gminy i Miasta w Gryfowie Śląskim, znajdują się następujące materiały analityczne i pomocnicze wykonane w ramach prac poprzedzających opracowanie projektu studium, w latach 1999-2000:

Lp.	rodzaj materiału / dokumentu	forma
1.	inwentaryzacja użytkowania terenów	rysunek w skali 1:10.000 + opis
2.	inwentaryzacja stanu władania gruntami	komplet map ewid. gruntów w skali 1:5000
3.	rejestr wydanych decyzji	zestawienia tabelaryczne + rysunek w skali 1:10.000
4.	rejestr wniosków do studium	zestawienia tabelaryczne + rysunek w skali 1:10.000
5.	ocena stanu środowiska przyrodniczego	tekst + rysunek w skali 1:10.000
6.	wytyczne konserwatorskie	tekst + rysunek w skali 1:10.000 + wykaz obiektów chronionych
7.	infrastruktura techniczna (inwentaryzacja stanu istniejącego + kierunki rozwoju)	tekst + rysunek w skali 1:10.000
8.	analizy programowe	test, zestawienia porównawcze
9.	materiały informacyjne zgromadzone w wyniku ankiety przeprowadzonej wśród mieszkańców i głównych użytkowników terenu	zbiór ankiet + ocena postulatów i wniosków

*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski* zostało opracowane w oparciu o:

- uchwałę Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski Nr III/27/98 z dnia 22 grudnia 1998 r. w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski,
- umowę nr 05/99 z dnia 31 marca 1999 r. zawartą pomiędzy Zarządem Gminy i Miasta w Gryfowie Śląskim a Biurem Obsługi Inwestycji „DOM” sp. z o.o. w Jeleniej Górze.

Zakres i tryb sporządzania studium odpowiadał wymaganiom zawartym w art. 6 nieobowiązującej obecnie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *o zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity: Dz. U. nr 15, poz. 139 z 1999 r. z późniejszymi zmianami).

## **1.2. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski dotycząca terenu położonego pomiędzy ul. Floriańską i Partyzantów ( 2009r. )**

### **1.2.1. Informacja o autorze opracowania zmiany studium**

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski dotycząca terenu położonego pomiędzy ul. Floriańską i Partyzantów na obszarze miasta Gryfów Śląski, została opracowana przez:

**„DOM” Pracownia Urbanistyczna, FHU,**  
ul. Bankowa 22, 58-500 Jelenia Góra

główny projektant zmiany studium: arch. Anna Podworska – Michałak (ZOIU Nr Z-007)

### **1.2.2. Podstawa prawna, obszar i przedmiot zmiany studium**

Zmiana „*Studium..*” została zainicjowana uchwałą Nr XVIII/117/08 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 25 kwietnia 2008r. i dotyczyła terenu położonego pomiędzy ul. Floriańską i Partyzantów, oznaczonego symbolem MII.1. (w pierwotnym dokumencie oznaczonego symbolem MIII). Zmiana została przyjęta uchwałą Nr XXX/212/09 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 30 czerwca 2009r.

Zmianę „*Studium..*” opracowano w oparciu o aktualnie obowiązujące przepisy prawne, a w szczególności:

- ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., nr 80, poz. 717 ze zmianami),
- ustawę z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 142, poz.1591 z 2001 r., ze zmianami)
- ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2008r., Nr 25, poz. 150 ze zmianami),
- ustawę z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, ze zmianami),
- ustawę z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2007 r., Nr 19, poz. 2086, ze zmianami),
- ustawę z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r., Nr 115, ze zmianami),
- ustawę z dnia 23 lipca 2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r., Nr 162, poz. 1568 ze zmianami),
- ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004r., Nr 261, poz. 2603 ze zmianami),

wraz z przepisami wykonawczymi.

Ponadto opracowanie zostało wykonane w oparciu o Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r., Nr 118, poz. 1233).

Przedmiotem zmiany studium była korekta ustaleń w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego w/w obszarze, bez zmiany ramowej polityki przestrzennej gminy i przy pełnej adaptacji uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego określonych dla w/w terenu w istniejącym studium.

### **1.2.3. Metodologia zmiany studium**

Zmiana ta bazuje na uwarunkowaniach zdiagnozowanych w ramach opracowanego i uchwalonego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Ponieważ aktualnie obowiązujące przepisy w zakresie planowania przestrzennego określają nieco inne wymagania dotyczące zakresu studium niż obowiązujące w roku 2000, a zmiana studium winna być zgodna z obecnie obowiązującą ustawą o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, do pierwotnego tekstu dodany został rozdział 13 zawierający ustalenia uzupełniające dla terenu objętego zmianą studium. Ustalenia te zostały usystematyzowane wg wymagań art. 10 ust. 2 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Po przeanalizowaniu treści merytorycznych zawartych w uwarunkowaniach zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfów Śląski stwierdzono, że spełniają one kryteria wynikające z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ta część dokumentu nie wymaga zmiany.

### **1.3. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski w zakresie obejmującym lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów ( 2010 r. )**

#### **1.3.1. Informacja o autorze opracowania zmiany studium**

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski w zakresie obejmującym lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów na obszarze miasta i gminy Gryfów Śląski, została opracowana przez:

**Studio Projektowe „REGION”, Grzegorz Kosturek**  
ul. Sokola 15, 51-147 Wrocław

główny projektant zmiany studium: mgr inż. Grzegorz Kosturek (ZOIU Nr Z-096)

#### **1.3.2. Podstawa prawna, obszar i przedmiot zmiany studium**

Zmiana „*Studium*..” w zakresie obejmującym lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów, na obszarze miasta i gminy Gryfów Śląski, została zainicjowana uchwałą Nr XXVIII/202/2009 z dnia 22 kwietnia 2009 r. i przyjęta uchwałą Nr \_\_\_\_\_ Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia \_\_\_\_\_ 20\_\_r.

Niniejszą zmianę „*Studium*...” (podobnie jak poprzedni zmianę dla terenu położonego pomiędzy ul. Floriańską i Partyzantów) sporządzono w oparciu o aktualne przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz na podstawie aktu wykonawczego do tejsze ustawy - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w *sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* (Dz. U. z 2004r. Nr 118 poz. 1233).

Decyzja o dokonaniu zmian w „*Studium*...” podyktowana została koniecznością dostosowania kierunków polityki przestrzennej w zakresie rozwoju gazownictwa do aktualnych potrzeb inwestycyjnych - realizacji inwestycji celu publicznego - budowy gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów, na odcinku przebiegającym przez obszar miasta i gminy Gryfów Śląski.

Budowa gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Jeleniów – Dziwiszów stanowi część szeroko zakrojonego programu modernizacji systemu przesyłowego gazu na terenie województwa dolnośląskiego. Nowa magistrała gazowa w znaczącym stopniu zwielokrotni możliwości przesyłowe paliwa gazowego oraz wpłynie na bezpieczeństwo energetyczne regionu.

Ponieważ obszar lokalizacji gazociągu obejmuje również grunty leśne – nie jest możliwe ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego w oparciu o przepisy art. 50 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 ze zmianami). Sytuacja ta wywołuje konieczność sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 14 ust. 1 cytowanej wyżej ustawy.

Po dokonaniu analiz, o których mowa w art. 14 ust. 5 cytowanej wyżej ustawy, Burmistrz Gminy i Miasta Gryfów Śląski stwierdził brak zgodności przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami studium. W związku z powyższym konieczne stało się bezzwłoczne przystąpienie do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski w celu doprowadzenia do zgodności polityki przestrzennej gminy oraz przewidywanych ustaleń planu miejscowego.

#### **1.3.3. Metodologia zmiany studium**

Ponieważ „*Studium*...” w swej pierwotnej formie było sporządzane pod rządami ustawy o *zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami), zaistniała konieczność dostosowania tego dokumentu do wymogów obowiązujących przepisów, tak pod względem formalnym, jak i merytorycznym.

Zmiany w „*Studium..*” zostały wprowadzone w wyodrębnionych rozdziałach:

- Przeredagowano treść rozdziału 1 „Wprowadzenie”, umieszczając w kolejnych podrozdziałach chronologicznie informacje dotyczące okoliczności powstania „*Studium..*” oraz jego kolejnych zmian, z uwzględnieniem podstaw prawnych, merytorycznych, zakresu obszarowego oraz informacji o autorach tych dokumentów.
- Przeredagowano rozdział 13 „Ustalenia uzupełniające dla obszarów objętych zmianą studium”, dodając dyspozycje dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego w którym zawarto nowe dyspozycje dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, uporządkowane w sposób wynikający z wymagań określonych w art. 10 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.
- Dodano rozdział 14 „Uzasadnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany studium”.

Wprowadzone w tekście „*Studium..*” zmiany wyróżniono czcionką **Times New Roman**, w celu umożliwienia ich identyfikacji (pozostała treść „*Studium..*”, nie podlegająca zmianie drukowana jest czcionką **Arial**).

#### **Pozostałe treści „*Studium..*” pozostają aktualne i nie podlegają zmianom.**

Nowe dyspozycje dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego przedstawiono również w formie graficznej, wprowadzając zmiany na dwóch podstawowych planszach „*Studium...*”, prezentujących kierunki polityki przestrzennej gminy:

- 1) rysunek „*Kierunki zagospodarowania przestrzennego – ustalenia funkcjonalno-przestrzenne*”  
– skala 1: 10 000,
- 2) rysunek „*Kierunki zagospodarowania przestrzennego – infrastruktura techniczna*”  
– skala 1: 10 000,

Tereny objęte zmianami „*Studium..*” wyróżniono graficznie na wyżej wymienionych rysunkach.

### **1.4. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski obejmująca teren oznaczony w planie symbolami „9 P,UR,U” i „10 KS”**

#### **1.4.1. Informacja o autorze opracowania zmiany studium**

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski dotycząca terenu oznaczonego w planie symbolami „9 P,UR,U” i „10 KS” została opracowana przez:

**Biuro Urbanistyki i Architektury sp. z o.o.,**  
ul. Grodzka 13, 58-500 Jelenia Góra

główny projektant zmiany studium: mgr inż. Małgorzata Wołoszka (ZOIU Nr Z-126)

#### **1.2.2. Podstawa prawna, obszar i przedmiot zmiany studium**

Zmiana „*Studium..*” została zainicjowana uchwałą Nr XXXIV/244/09 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 27 października 2009 r. i dotyczyła terenu oznaczonego obecnie symbolem P-U, a w pierwotnym dokumencie symbolem KS. Zmiana została przyjęta uchwałą Nr ...../.../10 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia ..... 2010 r.

Zmianę „*Studium..*” opracowano w oparciu o aktualnie obowiązujące przepisy prawne.

Przedmiotem zmiany studium była korekta ustaleń w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego w/w obszarze, bez zmiany ramowej polityki przestrzennej gminy i przy pełnej adaptacji uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego określonych dla w/w terenu w istniejącym studium.

#### **1.2.3. Metodologia zmiany studium**

Zmiana ta bazuje na uwarunkowaniach zdiagnozowanych w ramach opracowanego i uchwalonego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Ponieważ aktualnie obowiązujące przepisy w zakresie planowania przestrzennego określają nieco inne wymagania dotyczące zakresu studium niż obowiązujące w roku 2000, a zmiana studium winna być zgodna z obecnie obowiązującą ustawą *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, do pierwotnego tekstu dodany został rozdział 13 zawierający ustalenia uzupełniające dla terenu objętego zmianą studium. Ustalenia te zostały usystematyzowane wg wymagań art. 10 ust. 2 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Po przeanalizowaniu treści merytorycznych zawartych w uwarunkowaniach zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfów Śląski stwierdzono, że spełniają one kryteria wynikające z art. 10 ust. 1

## 2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OPRACOWANIA

**Miasto i Gmina Gryfów Śląski** jest samodzielną jednostką samorządową stopnia gminnego, położoną w powiecie Lwóweckim, w obrębie Pogórza Izerskiego.

### ▪ **podstawowe wielkości charakteryzujące miasto i gminę:**

– łączna powierzchnia obszaru	6.661,00 ha
w tym jednostki strukturalne:	
– miasto Gryfów Śląski	663,00 ha
wsie:	5.998,00 ha
– Ubocze	1.445,00 ha
– Wieża	440,00 ha
– Proszówka	489,00 ha
– Rząsiny	2.022,00 ha
– Wolbromiów	356,00 ha
– Młyńsko	754,00 ha
– Krzewie Wielkie	466,00 ha
– powierzchnia terenów zainwestowanych	560,00 ha
– powierzchnia terenów rolnych	4.119,00 ha
– powierzchnia lasów i gruntów leśnych	1.580,00 ha
– powierzchnia terenów pozostałych	402,00 ha
– liczba mieszkańców	10.995
– miasto	7.715
– gmina	3.280
– gęstość zaludnienia	
– miasto	1.163,00 osoby/km <sup>2</sup>
– gmina	54,68 osób/km <sup>2</sup>
– liczba mieszkań	
– miasto	2.326
– gmina	993
– liczba gospodarstw domowych	
– miasto	2.660
– gmina	1.090

### ▪ **sąsiedzi:**

- od południa – gmina Mirsk,
- od zachodu – gmina Leśna, gmina Mirsk i gmina Olszyna,
- od północy – gmina Lubań i gmina Nowogrodziec,
- od wschodu – gmina Lwówek Śląski i gmina Lubomierz.

### ▪ **wiodące funkcje obszaru:**

#### **miasto:**

- przemysł i funkcje pokrewne,
- mieszkalnictwo,
- administracja i usługi publiczne stopnia podstawowego,
- obsługa turystyki;

#### **gmina:**

- rolnictwo oraz towarzyszące funkcje przetwórcze i agroturystyka,
- mieszkalnictwo,
- przemysł i pokrewne formy działalności gospodarcze;.

### ▪ **układ komunikacyjny:**

- droga krajowa nr 356 Pasiecznik – Zgorzelec – Granica Państwa,
- droga wojewódzka nr 360 Gryfów Śląski – Świecie – Granica Państwa,
- droga wojewódzka nr 364 Gryfów Śląski – Złotoryja,
- droga wojewódzka nr 361 Radoniów – Świeradów Zdrój – Czarniawa;



drogi powiatowe:

- nr 12 512 Gościszów – Gryfów Śl.,
- nr 12 520 Gryfów Śl. – Krzewie Wlk. – Młyńsko,
- nr 12 522 przez Rząsiny,
- nr 12 536 Lubomierz – Ubocze,
- nr 12 537 Gryfów. Śl. – Proszówka,
- nr 12 544 Gryfów Śl. – Zacisze,
- nr 12 559 Proszówka – Chmieleń,

oraz dobrze rozwinięty system dróg i ulic gminnych;

linie kolejowe:

- nr 274 Wrocław – Zgorzelec,
- nr 317 Lubomierz – Mirsk.

### 3. CELE ROZWOJU OBSZARU

Celem głównym rozwoju przestrzennego oraz społeczno-gospodarczego miasta i gminy Gryfów Śląski jest dążenie do uzyskania takiej jej struktury, która w zrównoważony i harmonijny sposób pozwoli na wykorzystanie jej zasobów dla poprawy warunków życia mieszkańców, przy zachowaniu i rewaloryzacji najcenniejszych elementów środowiska przyrodniczego i kulturowego poprzez wykorzystanie następujących walorów:

- położenia w obszarze o bardzo znacznych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, przy ważnym międzynarodowym szlaku komunikacyjnym, w bliskim sąsiedztwie granicy z Niemcami i Czechami,
- dobrze zachowanych i bogatych zasobów kulturowych stanowiących istotny walor miasta i gminy jako miejsca zamieszkania i celu dla turystów,
- dobrze rozwiniętej, trwale osadzonej w tradycji miasta i gminy oraz zróżnicowanej branżowo funkcji przemysłowej i pokrewnych rodzajów działalności gospodarczej,
- stosunkowo dobrych warunków dla rozwoju rolnictwa,
- rozwiniętej sfery usług w tym dobrze zarządzanej administracji szczebla podstawowego,
- powiązań transgranicznych obejmujących wymianę doświadczeń z zakresu gospodarki i zarządzania, kultury i oświaty oraz turystyki.

Uznano, iż cel ten winien być realizowany poprzez następujące cele strategiczne:

- ochronę zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego, których dobry stan bezpośrednio wpływa na jakość życia mieszkańców i jest warunkiem rozwoju wielu funkcji świadczonych dla odbiorców z zewnątrz (kultura, turystyka, wypoczynek, ochrona zdrowia itp.),
- rozwój funkcji gospodarczych z restrukturyzacją w kierunku wysokiej technologii i maksymalnie ograniczonego wpływu na środowisko przyrodnicze,
- rozwój funkcji usługowych i administracyjnych z systematycznym rozszerzaniem ich oferty dla zaspokojenia rosnących potrzeb i aspiracji społeczności lokalnej,
- rozwój funkcji mieszkaniowej dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców przy założonym standardzie na poziomie 30 m<sup>2</sup> pu/1 mieszkańca w zróżnicowanych formach zabudowy,
- rozwój obszaru jako ośrodka turystycznego z rozbudowaną i zróżnicowaną bazą turystyczno-wypoczynkową oraz sportową, współpracującego z gminami sąsiednimi w ramach istniejących i nowobudowanych powiązań (w tym powiązań transgranicznych),
- rozwój funkcji związanych z obsługą komunikacji, zwłaszcza międzynarodowego ruchu samochodowego,
- stworzenie warunków przestrzennych dla rozwoju zróżnicowanych form tzw. małej przedsiębiorczości w sektorze usług i wytwórczości,
- rozwój infrastruktury technicznej w kierunku optymalnego wyposażenia obszaru w media,

- rozwój komunikacji dla usprawnienia ruchu, ograniczenia konfliktów sąsiedztwa i aktywizacji terenów planowanego rozwoju funkcji gospodarczych,
- utrzymanie funkcji rolniczej oraz rozwój towarzyszących funkcji przetwórczych, a także agroturystyki dla podniesienia efektywności tej sfery działalności gospodarczej.

Każdemu z w/w celów strategicznych odpowiadają cele operacyjne, wyrażone w kierunkach rozwoju obszaru.

#### 4. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

##### 4.1. Stan istniejący – synteza

##### 4.1.1. Położenie fizyczno-geograficzne

Miasto i Gmina Gryfów Śląski położone są w makroregionie **Sudety Zachodnie**, w obszarze mezoregionu **Pogórze Izerskie** – malowniczej wysoczyzny o pagórkowatym charakterze, gdzie różnice wysokości względnych osiągają 150 m.

Na obszar ten składają się mikroregiony:

- Wzniesienia Radoniowskie,
- Obniżenie Lubomierza,
- Wzgórze Radomickiem,
- Dolina Kwisy,
- Dolina Oldzy.

Znaczne powierzchnie tworzą stoki o nachyleniu nie przekraczającym 10%, doliny większych cieków są na ogół silnie wcięte w podłoże, tworząc wysokie krawędzie (np. Olszówka w Uboczcu). Szersze doliny występują w dolnym biegu Oldzy i Długiego Potoku.

Najwyższe szczyty obszaru – Łoszak (427 m npm.), Wiatraczna (437 m npm.), Podskale (422,1 m npm.) i Modrak (399 m npm.) reprezentują pasmo wzgórz w części północno-wschodniej gminy a bazaltowe kulminacje – Góra Zamkowa (447,9 m npm.) i Leopoldówka (427 m npm.) dominują w krajobrazie części południowej – w rejonie Proszówki.

##### 4.1.2. Budowa geologiczna i surowce mineralne

Pod względem geologicznym południowa część gminy należy do masywu izerskiego budowanego głównie przez różnoziarniste gnejsy. Część północna to staropaleozoiczne piętro Gór Kaczawskich, które reprezentują ordowickie serie fyllitów kwarcowo-tyszczykowych i wapieni krystalicznych (rejon Ubocza). Okolice Wolbromowa budują łupki, piaskowce i zlepieńce permskie. Lokalnie występują też bazalty, które z utworami piaszczysto-żwirowymi zawierającymi wkładki węgla brunatnego, zaliczane są do trzeciorzędu.

Czwartorzęd reprezentowany jest przez polodowcowe gliny, piaski i żwiry oraz osady rzeczne.

##### **surowce mineralne:**

- gnejsy – dominujące w części południowej gminy; na górze Leopoldówka k. Proszówki znajdują się w nieczynne wyrobiska,
- kwarcyty – występują w formie soczew w fyllitach ordowickich; stwierdzone w 4 nieczynnych wyrobiskach (Wolbromiów, Rząsiny), 1 złożo, zlokalizowane na wzgórzu Jelonek zostało udokumentowane w kategorii C<sub>2</sub>+C<sub>1</sub>. Złożo to, o wielkości szacowanej na 415 t, nie jest eksploatowane ze względu na niską jakośc surowca,
- wapień krystaliczne – eksploatowane w okresie przedwojennym, występują w rejonie Ubocza i Rząsin,
- bazalty – budują 3 wzniesienia:
  - górę Zamkową,
  - górę Leopoldówka,
  - wzniesienie (bez nazwy) w zachodniej części Wieży.

Eksploatowane były jedynie te z Wieży (od XVII w. do lat 90-tych XX w.).

##### **kruszywo naturalne (piaski, żwiry):**

Na terenie gminy znajduje się kilkanaście niewielkich wyrobisk, z których kilka czynnych jest okresowo.

##### **surowce ilaste:**

Występują w licznych wyrobiskach na terenie całej gminy. Dla złoża gliny zwałowej zlokalizowanego w Gryfowie Śląskim ustanowiony został w 1996 r. obszar i teren górniczy oraz udzielono koncesji na wydobycie surowca do roku 2005.

Ponadto w rejonie Proszówki występują udokumentowane zasoby (ok. 100 tys. m<sup>3</sup> – powierzchnia złoża 80.529 m<sup>2</sup>) surowca ilastego, przydatnego do produkcji cegły pełnej.

#### **4.1.3. Wody powierzchniowe**

Prawie cały obszar gminy Gryfów Śląski leży w zlewni rzeki Kwisy – jedynie niewielki fragment lasów w jej północno-zachodniej części należy do zlewni Bobru. Kwisa stanowi także główną oś hydrograficzną obszaru. Jej główne dopływy to: Oldza z Młyńską Strugą, Długi Potok, Olszówka i Wilka ze swoimi dopływami bocznymi. W części północnej gminy występują tereny źródłiskowe kolejnych cieków zlewni Kwisy – Luciaży i Sowinki.

Poniżej Gryfowa Śl. zaczyna się pierwszy z 2 zbiorników zaporowych na rzece Kwisie – Jezioro Złotnickie.

Sieć hydrograficzna obszaru jest bardzo gęsta, szczególnie w rejonie Młyńska, gdzie uzupełniają ją rowy melioracyjne.

Kwisa zalicza się do rzek górskich, charakteryzujących się szybkim przybojem wód w czasie roztopów i deszczy nawalnych (VII, VIII).

Największe wylewy Kwisy i Oldzy miały miejsce w latach 1977 oraz 1981 (w Gryfowie podtopionych było wówczas 37 budynków). Powódź 1997 r nie wyrządziła tak wielkich szkód – wody wystąpiły z brzegów tylko lokalnie.

Kwisa jest uregulowana, w sąsiedztwie terenów zainwestowanych brzegi wzmocnione są murami oporowymi. Obszar nie posiada jednak pełnej ochrony przed powodzią – wały przeciwpowodziowe wzniesiono jedynie na najbardziej zagrożonych odcinkach rzek. Gmina nie posiada także wyznaczonych, ustanowionych decyzją administracyjną terenów zalewowych.

Wody stojące – to przede wszystkim stawy hodowlane, których największy kompleks występuje w rejonie Długiego Potoku (Stawy Rębiszowskie) oraz mniejszy w dolinie Oldzy. Na pozostałych terenach występuje wiele przydomowych stawów i sadzawek lub zalanych wodą wyrobisk.

#### **4.1.4. Wody podziemne**

Na obszarze gminy występują kilka poziomów wodonośnych ściśle związanych z warunkami geologiczno-morfologicznymi. Głębokość pierwszego zwierciadła wód podziemnych waha się od 5m – 20m (rejon Gryfowa i Ubocza), a powyżej 20m w północnej części gminy. W mieście i w kierunku południowym wody podziemne zalegają znacznie płycej – 0,5 m.

W dolinach rzek i potoków woda gruntowa występuje w piaskach i żwirach na głębokości już od kilkudziesięciu centymetrów do średnio 2,5 m. Poza dolinami występuje na ogół w postaci sączeń w utworach spoiстых, natomiast w utworach krystalicznych przeważają wody szczelinowe.

Na terenie miasta zlokalizowane są następujące zespoły ujęć wód podziemnych:

- „stare” – 2 studnie – czerpiące wodę z utworów wodnolodowcowych, o wydajności ok. 42 m<sup>3</sup>/h, zlokalizowane w północnej części miasta,
- „nowe” – 4 studnie – na bazie utworów aluwialnych, o wydajności 100 m<sup>3</sup>/h, zlokalizowane w dolinie Oldzy,
- ujęcie szpitala miejskiego – 4 studnie o wydajności 33 m<sup>3</sup>/h.

Na terenach wiejskich gminy zlokalizowane są 2 zespoły ujęć wód podziemnych:

- w Uboczu,
- w Proszówce.

Ponadto na terenie gminy znajduje się 10 ujęć wód powierzchniowych – na Kwisie, Oldzy, Długim Potoku oraz 2 rowach. Ujęcia te zaopatrują przede wszystkim zakłady przemysłowe, basen kąpielowy w Gryfowie Śląskim oraz stawy rybne.

#### 4.1.5. Warunki klimatyczne

Rejon Gryfowa Śląskiego zaliczony został do najcieplejszego w Sudetach – rejonu zgorzeleckiego. Średnia temperatura roczna przekracza tu 8°C, średnia stycznia wynosi 1,7°C, a lipca 18,1°C. Okres wegetacji trwa średnio 222 dni, a lato 90 dni.

Średnia roczna suma opadów z wielolecia 1976-85 waha się w obszarze gminy (stacje Gryfów Śl., Rząsiny i Krzewie) od 737 mm do 798 mm. Ilość dni z pokrywą śnieżną oscyluje w granicach 40-55 a dni mroźnych 30-35. Przeważają tu wiatry z kierunków SW, W i NW. Znaczne urozmaicenie rzeźby terenu powoduje stosunkowo duże różnice w klimacie lokalnym.

#### 4.1.6. Warunki glebowe

Na obszarach wysoczyznowych gminy występują głównie gleby bielcowe i brunatne a w obszarach dolinnych – mady.

Największy areał użytków rolnych tworzą dobre gleby wytworzone z pyłów ilastych i glin średnich. Są to przede wszystkim gleby klas IIIa – IVa, należące do kompleksu pszenno-górskiego.

Pozostałe gleby to:

- kl. IVa ÷ IVb, wytworzone z glin podścielonych piaskami lub szkieletem (kompleks pszenno-wadliwy),
- kl. IVb ÷ V – gleby płycej podścielone piaskami (kompleks żytni dobry),
- kl. V ÷ VI – wytworzone z piasków lub na szkielecie (kompleks żytni słaby),
- mady – mady średnie i lekkie, dość żyzne i często podmokłe (użytki zielone).

#### 4.1.7. Szata roślinna i świat zwierzęcy

Przeprowadzona w 1994 roku kompleksowa inwentaryzacja zasobów przyrodniczych gminy wykazała, że występuje tutaj zarówno dość bogata flora jak i fauna.

##### **Flora:**

Z gatunków chronionych całkowicie i częściowo stwierdzono co najmniej 20 (głównie rośliny zielne, krzewy i krzewinki, z drzew – cis pospolity).

Najczęściej spotykanymi gatunkami są kruszyna pospolita, kalina koralowa, kopytnik zwyczajny, storczykowate, parzydło leśne, wawrzynek wilczętyko, naparstnica purpurowa.

W parkach i na cmentarzach powszechnie występuje bluszcz pospolity.

W kilku odcinkach dolin potoków, kompleksów stawów rybnych a także na terenach poeksploatacyjnych stwierdzono występowanie charakterystycznych rzadkich zbiorowisk roślinnych.

##### **Fauna:**

Faunę gminy najliczniej reprezentują ptaki. Spośród 107 stwierdzonych tu gatunków lęgowych 1 jest zagrożony w skali ogólnopolskiej (bocian czarny), 2 gatunki zagrożone na Śląsku (kobuz, srokosz), 11 potencjalnie zagrożonych (trzmiełojad, siniak, turkawka, świergotek łąkowy, pliszka polska, paszkoł, świerszczak, pokrzewka jarzębata, muchołówka mała, gąsiorek i dziwonia). Z 16 gatunków przelotnych zaobserwowano tu m.in. kormorana, perkoza dwuczubego, czapłę siwą, bielika, rybołowa, mewę śmieszkę i rybitwę zwyczajną.

Oprócz powszechnie występujących ssaków takich jak: dzik, sarna, jeleni, lis, zając szarak, kuna leśna, piżmak i myszy zaobserwowano również przedstawicieli mniejszych gatunków chronionych – jeża zachodniego, kunę domową, gronostaja, łasicę, ryjówkę malutką i aksamitną, nietoperze (gacek brunatny, nocek rudy, nocek duży, mroczek późny).

Najczęściej spotykane gady i płazy to: jaszczurka zwinka i żyworodna, padalec, zaskroniec, żmija zygzakowata i grzebieniasta, ropucha szara, kumak górski i kilka gatunków żab.

##### **Lasy:**

Pod względem przyrodniczym lasy gminy Gryfów Śląski położone są w V Śląskiej Krainie Przyrodniczo-Leśnej w Dzielnicy Przedgórze Sudeckiego. Administracyjnie należą do Nadleśnictwa Świeradów Zdrój i Nadleśnictwa Lwówek Śląski. Zróżnicowanie lokalnych warunków orograficznych, glebowych i klimatycznych spowodowało, że na obszarze tym występuje kilka siedliskowych typów lasu. Zdecydowanie przeważają tu lasy mieszane wyżynne, gdzie gatunkiem lasotwórczym jest świerk a na kolejnych miejscach sosna, buk, dąb i topola. Drugim co do zajmowanej powierzchni jest las

wyżynny, gdzie poza świerkiem i bukiem najczęściej występują: brzoza, sosna, modrzew, dąb, jesion i lipa.

Mniejsze powierzchnie zajmuje siedlisko boru mieszanego wyżynnego z sosną jako gatunkiem panującym oraz ols – w podmokłych dolinach cieków – z przewagą olszy i świerka.

Pochodzenie drzewostanów zajmujących większe powierzchnie jest przeważnie sztuczne. Małe kompleksy powstały w większości z odnowienia naturalnego.

W granicach obrębu Lwówek Śląski przeważają lasy grupy I – ochronne:

- wodochronne (największa powierzchnia),
- glebochronne,
- masowego wypoczynku,
- strefy zieleni wysokiej.

Obręb Świeradów to przede wszystkim lasy wodochronne. W Leśnictwie Ubocze 2 kompleksy leśne zaliczone zostały do II strefy uszkodzeń przemysłowych (w wyniku negatywnego oddziaływania FNF „UBOCZ”). Pozostałe lasy to I strefa słabych uszkodzeń.

Ze względu na znaczny udział gatunków liściastych oraz tereny wilgotne lasy te nie są nadmiernie narażone na niebezpieczeństwo pożarów – zaliczono je do III kategorii zagrożenia pożarowego.

#### 4.1.8. Obszary i obiekty objęte ochroną prawną:

W Gminie Gryfów Śląski występują następujące **obszary i obiekty środowiska przyrodniczego objęte ochroną prawną**:

- **teren i obszar górniczy** – ustanowiony dla złoża gliny w Gryfowie Śląskim,
- **lasy ochronne** – ich zasięg określa rysunek studium,
- **pomniki przyrody** – aktualnie status taki posiadają następujące obiekty:

Lp.	obiekt	położenie	nr rejestru
1.	lipa drobnolistna	Gryfów Śląski, Plac Kościelny	333
2.	platan	Gryfów Śląski, ul. Partyzantów (park miejski)	335
3.	aleja z topoli białej (18 szt.)	Gryfów Śląski, ul. Waryńskiego	525
4.	klon pospolity	Proszówka, Góra Zamkowa	526
5.	klon jawor	Proszówka, Góra Zamkowa	527
6.	klon jawor	Proszówka, Góra Zamkowa	528
7.	cyprysik nutkajski	Proszówka, Góra Zamkowa	529
8.	wiąz górski	Proszówka, Góra Zamkowa	530
9.	jesion wyniosły	Proszówka, Góra Zamkowa	531
10.	buki pospolite (5 szt.)	Proszówka, Góra Zamkowa	532
11.	buki pospolite (7 szt.)	Proszówka, Góra Zamkowa	533

- **zabytkowe założenia zielone** – aktualnie objęte ochroną prawną (poprzez wpis do rejestru zabytków) objęte są następujące założenia:

Lp.	obiekt	położenie	nr rejestru
1.	cmentarz katolicki (poewangelicki) i komunalny	Gryfów Śląski	685-6/J
2.	Góra Zamkowa – park z ruinami XII wiecznego zamku „Gryf” (u podnóża wzniesienia znajduje się także XIX - wieczne założenie dworskie)	Proszówka	968/J
3.	park romantyczny z I poł. XIX w. (założony z wykorzystaniem starszego drzewostanu)	Rząsiny	659/J

	– obecnie ponad 200-letniego)		
4.	założenie parkowe z XVII w. – zachowane w części, obecnie w złym stanie	Ubocze Dolne (nr 138)	890/J
5.	park przypałacowy (pałac rozebrany) z XVIII-XIX w. – zachowane niewielkie pozostałości założenia	Ubocze Średnie (nr 170)	711/J
6.	założenie parkowe – mocno zaniedbane i zarośnięte, brak cenniejszych drzew, bogate runo	Ubocze Kolonia	712/J
7.	park przypałacowy (pałac rozebrany) z mocno przetrzebionym drzewostanem	Ubocze Dolne (nr 264)	786/J
8.	park przypałacowy z XIX w., stopniowo porządkowany	Wolbromiów	710/J

Poza w/w założeniami zielonymi na terenie miasta istnieje kilka zidentyfikowanych cennych zespołów zieleni zasługujących na ochronę. Są to przede wszystkim parki miejskie oraz założenia przywillowe i podworskie.

- **kompleksy gleb chronionych** – wyznaczone w oparciu o ustawę z dnia 03 lutego 1995r. o ochronie gatunków rolnych i leśnych (Dz. U. nr 16, poz. 78 z późn. zmianami). Występowanie gleb chronionych zostało potraktowane jako jedno z uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego obszaru i wzięte pod uwagę przy ustalaniu kierunków rozwoju zainwestowania;
- **strefy ochronne wokół ujęć wody** – zasięg stref ochrony bezpośredniej został oznaczony na rysunki studium. Strefy ochrony pośredniej dla ujęć wody nie są ustanowione.

#### 4.1.9. Stan i zagrożenia środowiska przyrodniczego

##### **Stan czystości wód powierzchniowych:**

Stan czystości głównej osi hydrograficznej – rzeki Kwisy badany jest na terenie gminy poniżej ujścia Czarnego Potoku oraz poniżej ujścia Oldzy. Ponadto Czarny Potok i Oldza badane są przy ujściu do Kwisy.

Według wskaźników fizyczno-chemicznych na odcinku od ujścia Oldzy do Zbiornika Złotnickiego, kwaśny odczyn wody wyznaczał III klasę czystości a pozostałe parametry odpowiadały I i II-giej klasie (podobnie jak w przekroju powyżej).

Według wskaźników biologicznych wody te miały II klasę czystości, natomiast stan sanitarny wskazywał na wartości nie odpowiadające normom.

Czarny Potok charakteryzował się ponadnormatywnymi zanieczyszczeniami bakteriami coli typu fekalnego, natomiast poszczególne grupy wskaźników kwalifikowały go do klas I÷III.

Podobnie przedstawia się stan czystości wód Oldzy (w przekroju ujścia), gdzie ponadto stwierdzono przekroczenie norm stężenia fosforu ogólnego i w związku z tym można ją zaliczyć do cieków silnie zanieczyszczonych.

Główne zanieczyszczenia wód Kwisy i Oldzy to:

- *ścieki miejskie z Gryfowa i przyległych jednostek osadniczych.*

Obecnie ok. 85% ścieków miejskich kierowana jest do istniejącego systemu kanalizacji ogólnospławnej i dalej do oddanej do eksploatacji w 1977 r. oczyszczalni ścieków. Przepustowość docelowa oczyszczalni wynosi 3.300 m<sup>3</sup>/d, a ilość odprowadzanych aktualnie ścieków nie przekracza 1.300 m<sup>3</sup>/d.

- *ścieki z Fabryki Nawozów Fosforowych „UBOCZ”.*

Ścieki te, na które składają się wody pochłonicze, oczyszczone ścieki socjalno-bytowe i kwaśne wody drenażowe, w ilości ok. 100 m<sup>3</sup>/d przyjmuje potok bez nazwy – prawobrzeżny dopływ Olszówki. Wody powierzchniowe poniżej fabryki oraz wody infiltracyjne wypływające z jej terenu są silnie kwaśne i charakteryzują się dużą zawartością fluorków.

### **Stan czystości wód podziemnych:**

W granicach gminy nie występuje żaden z głównych zbiorników wód podziemnych. Krajową sieć monitoringu jakości zwykłych wód podziemnych reprezentuje 1 stacja – nr 550 w Uboczcu (źródło z warstw czwartorzędowych, grunty orne). Jakość wód utrzymuje się w klasie Ib. Wartość ta może być reprezentatywna dla większości terenów gminy, jednakże na terenach poszczególnych obiektów przemysłowych, przy składowisku odpadów, dzikich wysypiskach – może występować zanieczyszczenie płytkich wód gruntowych. Stwierdzone jest także zanieczyszczenie gleb i wód wokół FNF „UBOCZ”.

### **Stan czystości powietrza:**

Powietrze atmosferyczne na terenie gminy oceniać należy jako nieznacznie zanieczyszczone. Większe stężenia zanieczyszczeń występują na terenach przemysłowych i miejskich, szczególnie w sezonie grzewczym.

Głównymi źródłami emisji zanieczyszczeń energetycznych są 3 kotłownie lokalne, położone w Gryfowie, opalane paliwami stałymi.

Natomiast najpoważniejszym źródłem emisji zanieczyszczeń technologicznych jest Fabryka Nawozów Fosforowych „UBOCZ” w Uboczcu. Mimo, że jej obecna uciążliwość znacznie się zmniejszyła w porównaniu w latami ubiegłymi, strefa ochronna ustanowiona w roku 1976 decyzją Architekta Województwa jest nadal utrzymana. Decyzją Wojewody Jeleniogórskiego z 1994 r. obszar strefy uległ zmniejszeniu i obecnie obejmuje 23,53 ha (zasięg oznaczony na rysunku studium).

Wszystkie większe zakłady produkcyjne i usługowe działające na terenie miasta i gminy przedłożyły (zgodnie ze stosownymi przepisami szczególnymi) analizy uciążliwości dla powietrza atmosferycznego stanowiące podstawę do wydania lub przedłużenia decyzji o dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń. Z przedłożonych dokumentów wynika, iż w odniesieniu do powietrza, na terenie miasta nie występują zasadnicze zagrożenia ze strony istniejących podmiotów (za wyjątkiem FNF „UBOCZ”, co zostało opisane powyżej).

### **Hałas:**

Jak wykazały ostatnie badania hałasu drogowego (z 1994 r.) na terenie miasta 32% budynków narażonych jest na hałas na poziomie 60-70 dB, przy czym wartość graniczna 70 dB nie została przekroczona w żadnym punkcie pomiarowym. Zważywszy na intensywny wzrost natężenia ruchu w ostatnich latach należy przyjąć, iż komfort akustyczny, zwłaszcza na obszarze miasta, nie uległ poprawie i hałas drogowy istotnie wpływa na warunki zamieszkania.

Hałas przemysłowy nie stanowi w omawianym obszarze istotnego problemu – żaden z istniejących tu obiektów nie przekracza dopuszczalnego poziomu emisji hałasu do środowiska.

### **Odpady:**

Odpady komunalne z obszaru miasta składowane są na eksploatowanym od 1992 r. wysypisku w Wieży. Ogródzony teren zajmuje pow. 2,20 ha (pojemność 275 tys. m<sup>3</sup>). Wysypisko składa się z 2 kwater roboczych posiadających drenaż odcieków z odprowadzeniem do bezodpływowego zbiornika odcieków. Obiekt wyposażony jest ponadto w niezbędne urządzenia towarzyszące oraz sprzęt.

Stan czystości wód gruntowych wokół obiektu kontrolowany jest systematycznie w sieci piezometrów. Ilość składowanych odpadów wynosi ok. 20 tys. m<sup>3</sup>/rok. Na wysypisko wywożone są także odpady przemysłowe. Odpady nie są segregowane, utylizowane ani pozyskiwane do wtórnego przerobu.

Według danych WIOŚ pracującego w oparciu o państwowy system monitoringu gospodarki odpadami SIGOP-W, w 1997 r. na terenie gminy wytworzono 484 Mg odpadów przemysłowych, z czego wykorzystano gospodarczo zaledwie 100 Mg (pozostałe odpady są składowane głównie na wysypisku w Wieży).

Najwięcej odpadów powstaje w FNF „UBOCZ”. Aktualnie zakład opracował ocenę uciążliwości odpadów wytwarzanych i wystąpił o stosowną decyzję. Podobne działania podjęli producenci odpadów przemysłowych tzn. „Karkonosze” Z-d Nr 2, CPN, IZO-TERM, Z-d Budżetowy GKIM, PPRD - Wytwórnia Mas Bitumicznych, „HOERNER” sp. z o.o., FF „POLMEX” sp. z o.o., ZPO „GRYFEX”.

### **Nadzwyczajne zagrożenia środowiska:**

Do obiektów, w obrębie których mogą wystąpić zdarzenia wywołujące nadzwyczajne zagrożenia dla środowiska zaliczyć należy:

- magazyn kwasu siarkowego i fluorokrzemowego FNF „UBOCZ” (magazyn ten posiada zabezpieczenia techniczne przed ewentualnym rozlewem),
- trasy przewodu materiałów niebezpiecznych – na obszarze gminy Gryfów Śląski jest to droga krajowa nr 356,
- oczyszczalnię ścieków komunalnych w Gryfowie Śląskim.

## **4.2. Uwarunkowania rozwoju**

### **4.2.1. Uwarunkowania wspomagające rozwój obszaru**

- Miasto i Gmina Gryfów Śląski położone są w bardzo atrakcyjnym przyrodniczo i krajobrazowo regionie – wg klasyfikacji ECO-NET przebiegająca przez gminę dolina Kwisy wraz z przyległymi terenami tworzy korytarz ekologiczny o znaczeniu międzynarodowym, łączący obszar węzłowy 35M (Karkonosko-Izerski) z obszarem 9K (Bory Dolnośląskie), co z jednej strony stawia podwyższone wymagania w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, z drugiej zaś sprzyja rozwojowi funkcji wrażliwych na jego jakość – turystyki, wypoczynku, mieszkalnictwa a także umożliwia rozwój działalności naukowo-dydaktycznej;
- na atrakcyjność krajobrazową obszaru zasadniczy wpływ ma rzeźba terenu – urozmaicona, pagórkowata, charakteryzująca się atrakcyjnymi, głębokimi wglądami;
- złoża gliny występujące na terenie miasta mogą stanowić przedmiot dalszej eksploatacji, istnieje ponadto możliwość wykorzystania gospodarczego udokumentowanych złóż kwarcytów (góra Jelonek) oraz surowca ilastego (Proszówka). Decyzja o eksploatacji ilów ze złoża Proszówka wymaga jednak dokładnego rozważenia pod kątem skutków dla stwierdzonych tu wartości środowiska przyrodniczego kwalifikujących ten obszar do objęcia ochroną w formie użytku ekologicznego;
- dobrze rozwinięta sieć hydrograficzna, istotnie wzbogaca krajobraz i sprzyja różnorodności gatunkowej świata roślinnego i zwierzęcego, a także umożliwia rozwój gospodarki rybackiej. Jezioro Złotnickie przyciąga ponadto turystów i stanowi dobrą podstawę dla rozwoju funkcji rekreacyjnych, sportowych i wypoczynkowych;
- istniejące zasoby wód podziemnych dobrej jakości pokrywają obecne zapotrzebowanie gminy i pozwalają na rozwiązanie gospodarki wodnej w oparciu o własne zasoby;
- łagodny klimat lokalny, długi okres wegetacji i krótka, ciepła zima sprzyjają rozwojowi funkcji rolniczych, obniżając ryzyko inwestowania w ten sektor i stwarzają korzystne warunki zamieszkania;
- zwarte kompleksy gleb dobrej jakości pozwalają na utrzymanie i rozwój rolnictwa i funkcji pokrewnych;
- szatę roślinną obszaru oraz świat zwierzęcy, cechuje występowanie bardzo wielu gatunków chronionych, w tym także gatunków unikalnych w skali kraju. Podwyższa to atrakcyjność obszaru (walor turystyczny i dydaktyczny);
- licznie występujące na terenie gminy pomniki przyrody oraz chronione bądź zasługujące na ochronę tereny zielone stanowią istotny walor turystyczny i dydaktyczny;
- systematycznie poprawiający się stan środowiska jest silnym atutem wspomagającym rozwój osadnictwa i funkcji turystycznej. Wpływa także bezpośrednio na kondycję zdrowotną mieszkańców;
- istniejąca oczyszczalnia ścieków posiada rezerwy pozwalające na rozbudowę systemu kanalizacji ściekowej i docelową pełną obsługę obszarów skoncentrowanego osadnictwa;
- istniejące wysypisko śmieci rozwiązuje problem składowania odpadów w okresie najbliższego 8-10 lecia, a po ewentualnej rozbudowie lub modernizacji gospodarki odpadami okres eksploatacji obiektu można wyraźnie przedłużyć.



#### 4.2.2. Uwarunkowania ograniczające, bądź utrudniające rozwój obszaru

- Surowce mineralne występujące na terenie gminy nie przedstawiają większej wartości. Eksploatacja surowców nie będzie więc sektorem wpływającym na rozwój gospodarczy gminy – może jedynie częściowo zaspokoić potrzeby lokalne;
- główne rzeki obszaru – Kwisa i Oldza stwarzają zagrożenie powodziowe. Brak wyznaczonych terenów zalewowych stwarza utrudnienia w bieżącej działalności inwestycyjnej;
- wody podziemne ujmowane na terenie gminy dla potrzeb socjalno-bytowych pokrywają obecne zapotrzebowanie, jednak nie zaspokoją potrzeb wynikających z przyjętych docelowych wielkości programowych;
- kompleksy leśne, zwłaszcza w rejonie FNF „UBOCZ” są uszkodzone wskutek działalności przemysłowej;
- większość chronionych zespołów zielonych jest w złym stanie i wymaga szybkich i intensywnych działań ochronnych i rehabilitacji. Istotnym utrudnieniem jest tu stan władania – większość terenów pozostaje w rękach prywatnych;
- Fabryka Nawozów Fosforowych „UBOCZ” jest źródłem zanieczyszczenia wód powierzchniowych, powietrza i gleb. Ponadto istnienie na terenie gminy (w sąsiedztwie miasta) uciążliwego zakładu przemysłowego stwarza ryzyko wystąpienia nadzwyczajnego zagrożenia środowiska;
- brak kompleksowych rozwiązań w gospodarce cieplnej oraz znaczny ruch samochodowy niekorzystnie wpływają na stan powietrza (zwłaszcza w zimie),
- znaczna część mieszkańców (pow. 30%) narażona jest na dyskomfort akustyczny wywołany hałasem drogowym;
- wieloletnie zaniedbania w gospodarce ściekowej obniżają przydatność wód powierzchniowych do celów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- zagwarantowanie w dłuższym horyzoncie czasowym (pow. 10 lat) prawidłowej gospodarki odpadami na terenie gminy wymaga rozbudowy istniejącego wysypiska śmieci i wprowadzenia nowoczesnych technologii w tej branży;
- na terenie miasta i gminy znajdują się następujące obiekty i urządzenia, w otoczeniu których może wystąpić potrzeba ustanowienia stref ograniczonego użytkowania:
  - linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia,
  - oczyszczalnia ścieków komunalnych oraz wysypisko odpadów,
  - elementy układu komunikacji kołowej o kategoriach GP oraz G,oraz komunikacji kolejowej.

#### 4.3. Kierunki rozwoju

- Znaczne walory przyrodniczo-krajobrazowe obszaru sprzyjają rozwojowi turystyki, wypoczynku i sportu. Funkcje te winny być docelowo, trzecim, po przemyśle i rolnictwie sektorem gospodarczym cechującym się znaczną dynamiką rozwoju. Kierunek ten wymaga szczególnie pieczołowitej ochrony zasobów środowiska przyrodniczego jako czynnika warunkującego rozwój omawianej sfery;
- należy dokonać oceny przydatności dla celów gospodarczych udokumentowanych złóż surowców naturalnych (złoże surowca ilastego w rejonie Proszówki oraz złoże kwarcytów na górze Jelonek). W wypadku stwierdzenia zasadności eksploatacji studium dopuszcza tę działalność, na warunkach określonych stosownymi przepisami szczególnymi, jednak w wypadku złoża w Proszówce, należy przy podejmowaniu decyzji uwzględnić znaczną wartość przyrodniczą obszaru (wytypowanego przez przyrodników do objęcia ochroną w formie użytku ekologicznego). Ostateczne rozstrzygnięcie co do przeznaczenia tego terenu winno nastąpić w planie miejscowym;
- do czasu wydania przez Starostę decyzji ustalającej zasięg terenów zalewowych wszelkie inwestycje kubaturowe na terenach położonych w zasięgu powodzi 1981 r. należy uzgadniać z Okręgową Dyрекcją Gospodarki Wodnej;
- należy opracować program zaopatrzenia systemu miejskiego Gryfowa w wodę obejmujący m.in. poszukiwanie nowych źródeł zasilania z zasobów wód podziemnych, bądź powierzchniowych

(wariant ten wymaga intensywnych wyprzedzających działań w kierunku poprawienia jakości tych wód);

- należy dążyć do zachowania zwartych kompleksów gruntów rolnych o najwyższej przydatności rolniczej. Zmiany przeznaczenia w tych obszarach winny być ściśle kontrolowane i następować wyłącznie w przypadkach uzasadnionych przestrzennie i ekonomicznie (przede wszystkim w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zainwestowania);
- należy dążyć do trwałego zadarniania lub zalesiania terenów erozyjnych – proponowany zasięg dolesień określono w rysunku studium;
- należy respektować wymagania ustalone przepisami szczególnymi i nadrzędnymi w odniesieniu do ustanowionych obszarów chronionych, **a także objąć ochroną nowe, następujące obszary:**
  - **pomniki przyrody** – do objęcia tą formą ochrony prawnej wskazano (w wyniku kompleksowej inwentaryzacji przyrodniczej) 71 obiektów. Są to drzewa, grupy drzew oraz aleje. Ze względu na ilość obiektów i skalę opracowania na mapie zaznaczono jedynie obiekty wyróżniające się – stosując oznaczenia pojedyncze w stosunku do grup zieleni. Kompletna inwentaryzacja przyrodnicza jest w posiadaniu Urzędu Miasta i Gminy w Gryfowie Śląskim. Rozkład przestrzenny obiektów wskazanych do ochrony w formie pomników przyrody jest następujący:
    - miasto Gryfów Śląski – 28 obiektów,
    - Proszówka – 14,
    - Ubocze – 14,
    - Wieża – 5,
    - Wolbromiów – 5.

Dodatkowo w studium proponuje się objęcie ochroną w formie **pomnika przyrody nieożywionej** południowo-wschodnią ścianę wyrobiska poeksploatacyjnego nieczynnego kamieniołomu bazaltu w Wieży, z częściowo zachowanymi słupami bazaltowymi.

- **zabytkowe założenia zielone** – do objęcia tą formą ochrony prawnej poprzez wpis do rejestru zabytków wskazano w studium następujące założenia:

Lp.	lokalizacja	obiekt
1.	Gryfów Śląski	park miejski w rejonie ul. Partyzantów
2.	Gryfów Śląski	park miejski przy ul. Armii Czerwonej
3.	Gryfów Śląski	park przypałacowy przy ul. Kolejowej 34
4.	Gryfów Śląski	park przywillowy przy ul. Młyńskiej 9
5.	Gryfów Śląski	park podworski przy ul. Rzecznej (ob. teren szpitala)
6.	Gryfów Śląski	Park przyfolwarczny przy ul. Rolnej 1
7.	Krzewie Wielkie	cmentarz
8.	Rząsiny	cmentarz
9.	Wieża	2 cmentarze
10.	Wieża	park przywillowy przy willi nr 51
11.	Ubocze	cmentarz

- **użytki ekologiczne** – do objęcia tą formą ochrony wskazuje się następujące obszary:

Lp.	lokalizacja
1.	Las Nagórzański – duży kompleks leśny położony na północ i wschód od góry Łoszak
2.	Rząsiny I – zachodnia część wierzchołka góry Kurka
3.	Rząsiny II – zachodnia część podnóża góry Kurka
4.	Rząsiny III – oczko wodne przy drodze do Nagórza
5.	Ubocze I – jezioro Pokuta
6.	Ubocze II – niewielki fragment Nagórzańskiego Lasu, na południe od góry Łużyckiej
7.	Dolina potoku Oldza
8.	Gryfów I – podmokłe łąki na wschodnim krańcu miasta
9.	Dolina Kwisy – na południe od szpitala miejskiego
10.	Podmokłe łąki przy południowo-wschodniej granicy miasta
11.	Proszówka I – Góra Zamkowa
12.	Młyńsko I – staw z niewielkim terenem przyległym w północnej części wsi
13.	Młyńsko II – niewielki teren na zachód od linii kolejowej
14.	Kompleks leśny i stawy Rębiszowskie
15.	Wieża I – dolina strumienia i oczko wodne na południowym krańcu wsi

- **Leśniańsko-Złotnicki Park Krajobrazowy** – tę formę ochrony postuluje się wprowadzić dla rejonu przełomu Kwisy pod Gryfowem i dalej (na obszarze gmin Leśna i Olszyna) dla jeziora Leśniańsko-Złotnickiego wraz z otaczającymi terenami leśnymi. Park ten stanowi element projektowanych systemów chronionych wg projektu studium zagospodarowania przestrzennego województwa jeleniogórskiego (1996 r.);
- należy konsekwentnie doposażać miasto i gminę w obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, realizowane w oparciu o kompleksowe programy lub koncepcje branżowe, celem poprawy stanu środowiska, warunków zamieszkania i atrakcyjności turystycznej obszaru;
  - należy dążyć do likwidacji źródeł zanieczyszczeń wód powierzchniowych – przede wszystkim poprzez eliminowanie indywidualnych, niesprawnych systemów gospodarki ściekowej oraz likwidację źródeł zanieczyszczeń przemysłowych;
  - należy dążyć do ograniczenia uciążliwości wynikających z emisji hałasu drogowego w rejonach zainwestowanych poprzez modernizację układu drogowego oraz stosowanie zieleni i barier technicznych;
  - należy rygorystycznie wymagać od działających na terenie gminy podmiotów gospodarczych przestrzegania przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska i proponować stosowanie rozwiązań ograniczających ich szkodliwy wpływ na środowisko przyrodnicze;
  - należy wyeliminować możliwość lokalizacji, na obszarze miasta obiektów uznanych przepisami szczególnymi za szczególnie szkodliwe dla środowiska (za wyjątkiem obiektów komunalnych służących potrzebom własnym gminy);
  - należy unowocześnić i zrationalizować gospodarkę odpadami, celem bardziej ekonomicznego wykorzystania istniejącego wysypiska śmieci, szeroko pojętej ochrony środowiska oraz dla korzyści gospodarczych;
  - należy dążyć do ustanowienia (w drodze decyzji administracyjnej) stref ograniczonego użytkowania wokół wymagających tego obiektów i urządzeń;
  - należy prowadzić szeroko zakrojoną działalność edukacyjną z zakresu ochrony środowiska jako narzędzia w przeciwdziałaniu złym (a, niestety, nadal dość powszechnym) nawykom społecznym (wywożenie śmieci do lasu, mycie aut w miejscach nie przystosowanych itp.);
  - należy opracować program gospodarki komunalnymi odpadami niebezpiecznymi.

## 5. ŚRODOWISKO KULTUROWE

### 5.1. Stan istniejący – synteza

Obszar gminy Gryfów Śląski położony jest na terenie dawnego piastowskiego Księstwa Świdnicko-Jaworskiego. Od 1392 r. ziemie te przeszły we władanie Korony Czeskiej, a od 1741 r. – we władanie Prus, a w rezultacie dalszych wydarzeń historycznych stała się częścią Cesarstwa Niemieckiego, a od 1945 r. wróciła do Polski.

Gmina należy do zasobnych w wysokiej klasy zabytki – dzieła architektury i sztuk przedstawiających, pochodzących z okresu średniowiecza, renesansu i baroku. Największa ich koncentracja występuje w mieście, które posiada dobrze zachowany układ przestrzenny, pochodzący z czasów lokacji miasta (ok. 1249 r.), z prostokątnym rynkiem, umieszczonym pośrodku ratuszem i kratownicą ulic ograniczonych częściowo zachowanym pierścieniem murów obronnych. Znajdują się tu unikalne przykłady architektury mieszczańskiej, obiekty municypalne, sakralne i sepulskralne.

Poza terenem miasta również występują cenne zabytki, swoją klasą nie ustępujące realizacjom miejskim. Należy to przykładowo wymienić renesansowy dwór w Rząsinach, przebudowany w dobie baroku na okazały pałac. Bardzo interesującymi obiektami są zachowane w formie trwałej ruiny średniowieczne zamki obronne – „Gryf” koło Proszówki i „Podskale” w Rząsinach. Są one ważne również ze względów historycznych jako wielowiekowe siedziby rodów śląskich – Schaffgotschów i Talkenbergów.

W rozplanowaniu przestrzennym jednostek wiejskich dominują dobrze zachowane układy łańcuchowe bądź ulicowe. Jedynie dwie jednostki – Krzewie Wielkie i Młyńsko posiadają układy rozproszone. Unikalnym zjawiskiem jest wieś Ubocze, na terenie której istniały 4 odrębne majątki ziemskie z rezydencjami (zachowane do dziś w różnym stopniu). Całość obrazu dopełniają obiekty sakralne w Uboczcu i Wolbromowie, parki i cmentarze. Zabytkami techniki występującymi na terenie gminy są kamienne mosty i wiadukty, dworce i urzędnia kolejowe oraz hale i urzędnia fabryczne.

Współczesne zagospodarowanie środowiska kulturowego reprezentuje przede wszystkim budownictwo mieszkaniowe – wielo- i jednorodzinne w mieście oraz jedno-rodzinne na obszarach wiejskich, zabudowa związana z różnymi formami działalności gospodarczej – przemysł, bazy, składy, handel, stacja paliw, urzędnia i obiekty technicznej obsługi obszaru a także infrastruktura komunikacyjna (zwłaszcza w mieście). Największe dysonanse wywołane przez realizacje współczesne dotyczą zabudowy wschodniej pierzei Rynku Starego Miasta oraz niedokończonej inwestycji (hali przemysłowej) w rejonie ulicy Rzecznej.

#### **Wartości środowiska kulturowego objęte ochroną prawną:**

Ze względu na wartości kulturowe ochroną prawną na terenie miasta i gminy Gryfów Śląski objęte są:

- zabytkowe budowle,
- zabytkowe założenia parkowe,
- zabytkowe cmentarze.

Ochrona ich realizowana poprzez wpis do rejestru zabytków oraz spisu konserwatorskiego i wynikające z tego zobowiązania prawne.

Ponadto ochrona wartości kulturowych odbywa się w drodze ustanawiania stref ochrony konserwatorskiej:

- stref „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- stref „B” – ochrony podstawowych wartości kulturowych,
- stref „K” – ochrony krajobrazowych wartości kulturowych i szczególnie wartościowych wglądów widokowych.

Ochrona archeologiczna obszaru polega na wskazaniu lokalizacji stanowisk archeologicznych (wraz z ewentualnymi strefami ochrony archeologicznej - „W”) i stosownym uzgadnianiu ew. działań inwestycyjnych w tych rejonach.

Aktualnie na terenie miasta i gminy Gryfów Śląski **w rejestrze konserwatorskim znajdują się następujące obiekty:**

Lp.	miejsowość	obiekt	nr rejestru
1.	Gryfów Śląski	Stare Miasto	381
2.	Gryfów Śląski	ratusz	1122
3.	Gryfów Śląski	kościół parafialny p.w. Św. Jadwigi	65
4.	Gryfów Śląski	kocioł cmentarny p.w. Św. Wawrzyńca	1521
5.	Gryfów Śląski	cmentarz katolicki przy kościele cmentarnym	685/J
6.	Gryfów Śląski	cmentarz komunalny, d. ewangelicki	686/J
7.	Gryfów Śląski	pozostałości obwarowań miejskich	1539
8.	Gryfów Śląski	budynek mieszkalny przy ul. Bankowej 6	1130
9.	Gryfów Śląski	zespół budynków mieszkalnych przy ul. Felczerskiej 1-9	2089
10.	Gryfów Śląski	zespół budynków mieszkalnych przy ul. Felczerskiej 10, 12, 13	2093
11.	Gryfów Śląski	budynek Bractwa Strzeleckiego, ul. Jeleniogórska 7	854/J
12.	Gryfów Śląski	szkoła, ob. budynek mieszkalny, Pl. Kościelny 8	1333/J
13.	Gryfów Śląski	plebania, Pl. Kościelny 9	1334/J
14.	Gryfów Śląski	budynek mieszkalny przy ul. Lubańskiej 2	1123
15.	Gryfów Śląski	budynek mieszkalny przy ul. Lubańskiej 6	1124
16.	Gryfów Śląski	budynek mieszkalny przy ul. Lubańskiej 9	1020
17.	Gryfów Śląski	budynek mieszkalny przy ul. Lubańskiej 10	1181/J
18.	Gryfów Śląski	budynki mieszkalne, Rynek 1 /2 i 3	1543
19.	Gryfów Śląski	budynek mieszkalny, Rynek 4	1022
20.	Gryfów Śląski	budynek mieszkalny, Rynek 5	855/J
21.	Gryfów Śląski	budynek mieszkalny, Rynek 6	1125
22.	Gryfów Śląski	budynek mieszkalny, Rynek 10	1126
23.	Gryfów Śląski	budynek mieszkalny, Rynek 11	1535
24.	Gryfów Śląski	budynek mieszkalny, Rynek 12	1023
25.	Gryfów Śląski	budynek mieszkalny, Rynek 13	1127
26.	Gryfów Śląski	budynek mieszkalny, Rynek 14	1006/J
27.	Gryfów Śląski	budynek mieszkalny, Rynek 15	1007/J
28.	Gryfów Śląski	budynek mieszkalny, Rynek 16	1008/J
29.	Gryfów Śląski	budynek mieszkalny, Rynek 18	1009/J
30.	Gryfów Śląski	budynki mieszkalne, Rynek 20-24	1536
31.	Gryfów Śląski	budynki mieszkalne, Rynek 31 i 32	1537
32.	Gryfów Śląski	budynek mieszkalny, Rynek 33	1128
33.	Gryfów Śląski	budynek mieszkalny, Rynek 34	1129
34.	Gryfów Śląski	budynek mieszkalny, Rynek 37	1538
35.	Gryfów Śląski	budynek mieszkalny przy ul. Sanatoryjnej 10	1021
36.	Gryfów Śląski	budynek mieszkalny przy ul. Wojska Polskiego 50	1067/J

37.	Proszówka	pałac, ob. budynek mieszkalny nr 75	519/J
38.	Proszówka	ruiny zamku „GRYF”	497
39.	Proszówka	założenie parkowe i wzgórze zamkowe	968/J
40.	Rząsiny	Pałac	486
41.	Rząsiny	park przypałacowy	659/J
42.	Rząsiny	kościół późnogotycki (ruiny)	930/J
43.	Ubocze	kościół p.w. Nawiedzenia NMP	473
44.	Ubocze	cmentarz przykościelny	1122/J
45.	Ubocze	park przy pałacu nr 170	711/J
46.	Ubocze	park podworski nr 264	786/J
47.	Ubocze Dolne	dwór, nr 138	763/J
48.	Ubocze Dolne	park przy dworze, nr 138	890/J
49.	Ubocze-Kolonia	park, nr 66	712/J
50.	Wieża	pastorówka, ob. budynek mieszkalny nr 65	1503
51.	Wolbromów	pałac	616/J
52.	Wolbromów	park przypałacowy	719/J
53.	Wolbromów	cmentarz przykościelny	1106/J

**Spis konserwatorski** dla miasta i gminy Gryfów Śląski zawiera aktualnie 698 obiektów:

Gryfów Śląski	– 307 obiektów (obiekty kultury, budynki przemysłowe, domy mieszkalne, cmentarze oraz obiekty techniczne),
Proszówka	– 44 obiekty (budynki mieszkalne i gospodarcze, park, folwark, kaplica wotywna, szkoła, transformator),
Rząsiny	– 97 obiektów (ruiny zamku, kościół, cmentarz, plebania, szkoła, remiza, transformatory oraz budynki mieszkalne i gospodarcze),
Ubocze	– 88 obiektów (założenia pałacowo-parkowe, kościoły, cmentarz, dom pogrzebowy, szkoła, świetlica, budynki mieszkalne i gospodarcze oraz szkoła),
Wieża	– 40 obiektów (kościół, budynki mieszkalne i gospodarcze),
Wolbromów	– 25 obiektów (kościół, zespół pałacowo-parkowy, folwark oraz budynki mieszkalne i gospodarcze),
Krzewie Wielkie	– 38 obiektów (świetlica, szkoła, budynki mieszkalne i gospodarcze),
Młyńsko	– 59 obiektów (szkoła, budynki mieszkalne i gospodarcze, transformator).

Ponadto w obszarze miasta i gminy zidentyfikowano 140 stanowisk archeologicznych. Największe skupiska tych stanowisk występują w rejonie Ubocza, Wolbromowa, Gryfowa i Proszówki.

## 5.2. Uwarunkowania rozwoju

### 5.2.1. Uwarunkowania wspomagające rozwój obszaru

- Na terenie miasta znajdują się bardzo liczne obiekty zabytkowe figurujące w rejestrze zabytków oraz ewidencji WKZ, które są wyrazem tożsamości kulturowej obszaru i winny wyznaczać ramy architektoniczno-przestrzenne dla nowych przedsięwzięć inwestycyjnych,
- tak znaczna ilość zabytków jest istotnym walorem krajoznawczym, który winien być wykorzystany przy aktywizacji turystycznej gminy,

- obiekty zabytkowe objęte są aktualnie kompleksową ochroną prawną, która obejmuje:
  - ochronę obiektów zabytkowych poprzez wpis do rejestru zabytków lub ewidencji WKZ,
  - ochronę zespołów urbanistycznych poprzez ustalenie stref „A” i „B” ochrony konserwatorskiej w obowiązującym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski,
  - ochronę zasobów archeologicznych poprzez ustalenie i udokumentowanie stanowisk archeologicznych,
- poza obiektami figurującymi w rejestrach WKZ na terenie miasta i gminy występują także inne liczne obiekty powstałe przed 1945 r., które kształtują strukturę przestrzenną i charakteryzują się znaczną wartością historyczną i architektoniczną,
- bardzo istotnym walorem obszaru jest doskonała ekspozycja widokowa wartościowych kulturowo elementów zagospodarowania z ciągów komunikacyjnych – np. unikalny widok zespołu staromiejskiego z drogi krajowej nr 356,
- stan zasobów kulturowych gminy jest dobrze rozpoznany, co pozwala na dość precyzyjne określenie kierunków działań dla ich ochrony.

### **5.2.2. Uwarunkowania ograniczające, bądź utrudniające rozwój obszaru**

- Znaczną część obiektów zabytkowych charakteryzują złe stany techniczne i wysoki stopień dekapitalizacji. Właściciele i zarządcy tych obiektów (w dużej mierze osoby prywatne) nie zawsze dysponują środkami finansowymi gwarantującymi ich utrzymanie w należyтым stanie techniczno-funkcjonalnym,
- w remontach obiektów zabytkowych znaczny udział mają działania prowadzone przez właścicieli na własną rękę, bez stosownych projektów, pozwoleń i zgłoszeń, naruszając trwale wartości przestrzenne i historyczne (najczęściej prace te dotyczą dobudowy drobnych elementów do głównej bryły, wymiany stolarki otworowej, stosowanie współczesnych okładzin ściennych z tworzyw sztucznych itp.),
- w otoczeniu obiektów zabytkowych oraz w historycznie ukształtowanych zespołach urbanistycznych występują elementy dysharmonizujące (głównie współczesne, nie-dostosowane skalą, wyrazem architektonicznym i wykończeniem), które trwale naruszają wartości krajobrazu kulturowego. Najwyraźniej konflikt ten zaznacza się w Starym Mieście, gdzie jedną z zabytkowych pierzei rynku zastąpiono współczesną zabudową, kalecząc najcenniejsze historycznie i kulturowo miejsce,
- z dniem 01.01.2002 r. (wobec utraty ważności miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego), jedynym narzędziem służącym ochronie zabytków pozostanie ustawa o ochronie dóbr kultury oraz materiały ewidencyjne WKZ. Nie zagwarantuje to dostatecznej i pełnej ochrony wartości środowiska kulturowego, w którym poza samymi zabytkami ważne są konteksty i przestrzenie otaczające wymagające szczególnych rygorów i kontroli procesów inwestycyjnych celem wyróżnienia bądź zachowania ich wartości historycznej.

### **5.2.3. Kierunki rozwoju**

- Należy rozszerzyć ochronę zabytków poprzez wpis do rejestru kolejnych zidentyfikowanych obiektów – wykazu stanowiącego aneks do studium,
- należy kontynuować prace nad pełnym rozpoznaniem zasobów kulturowych miasta i gminy i systematycznie uzupełniać ewidencję WKZ,
- dla szczególnie wartościowych obszarów narażonych na znaczny ruch inwestycyjny postuluje się opracowywanie planów miejscowych jako narzędzia dla prowadzenia właściwej, zgodnej z uwarunkowaniami historyczno-kulturowymi gospodarki przestrzennej. Plany winny określać także granice stref ochrony konserwatorskiej i wynikające z nich rygory. Proponowane przebiegi granic tych stref określa rysunek studium,
- należy objąć ochroną najcenniejsze wglądy widokowe i w planach miejscowych określić warunki inwestowania (w tym zakazy zabudowy) na obszarach warunkujących zachowanie tych walorów,

- należy promować dobre wzorce w renowacji zabytków i tworzyć zachęty dla kultywowania lokalnej tradycji w budownictwie (poprzez wsparcie materialne, konkursy, akcje promujące inwestorów i wykonawców itp.),
- należy promować wartości kulturowe i historyczne obszaru, stanowią one bowiem jeden z najcenniejszych elementów zagospodarowania, decydujących m.in. o rozwoju funkcji skierowanych na odbiorców z zewnątrz (w tym przede wszystkim funkcji turystycznej).

## 6. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA I KOMUNIKACJA

### 6.1. Stan istniejący – synteza

Miasto i gmina Gryfów Śląski zajmuje obszar o łącznej powierzchni **6.661 ha**, z czego **tereny zainwestowane** stanowią 8% i składa się na nie:

**miasto Gryfów Śląski** – usytuowane przy wschodniej granicy administracyjnej, w rejonie ujścia Oldzy do Kwisy, na skrzyżowaniu ważnych szlaków komunikacyjnych – drogi krajowej nr 356 oraz dróg wojewódzkich nr 360 i 364. Obszar miasta zajmuje 663 ha a jego mieszkańcy (7.715 osób) stanowią ponad 70% ogólnej liczby mieszkańców gminy. Jest to najbardziej zróżnicowany funkcjonalnie obszar, koncentrujący funkcje usługowe, mieszkaniowe (o zróżnicowanej intensywności, charakterze i formie) oraz dobrze rozbudowany przemysł i pokrewne rodzaje działalności gospodarczej.

Gryfów stanowi bardzo atrakcyjny zespół urbanistyczno-krajobrazowy, którego najstarsza część jest niezwykle starannie wpisana w zakole Kwisy i doskonale zharmonizowana z otaczającą ją przyrodą. Miasto cechują niewątpliwe walory kompozycyjne, a jego struktura przestrzenna pozwala na dalszy konsekwentny rozwój w granicach wyznaczonych przez istniejące zainwestowanie.

O układzie urbanistycznym miasta decydują 3 zasadnicze obszary, wydzielone drogą krajową nr 356 i rzeką Kwisą.

Obszar zachodni składa się z zespołu staromiejskiego i terenów bezpośrednio przyległych. Pełni on funkcje śródmiejskie oraz jest rejonem największej koncentracji zabudowy mieszkaniowej i potencjalnych rezerw terenowych dla dalszego rozwoju tej funkcji. Poza Starym Miastem na uwagę zasługuje tu kilka zespołów zabudowy z początków XX wieku, stanowiących dobry przykład rozplanowania i skali. Głównym mankamentem przestrzennym w tym obszarze jest współczesna zabudowa mieszkaniowa wprowadzona w miejsce północnej pierzei Rynku.

Obszar wschodni zrealizowany został jako kontynuacja rozwoju struktury miejskiej wzdłuż osi łączącej Stare Miasto z dworcem kolejowym. Poza zabudową mieszkaniową (wielo- i jednorodzinna) rozwinęły się tu funkcje gospodarcze (m.in. zabytkowa już zabudowa zakładów odzieżowych „GRYFEX” oraz duże rezydencje z przełomu wieków i interesującymi założeniami zielonymi). Ten rejon miasta, zwłaszcza w części północnej jest przedmiotem zainteresowania pod kątem inwestycji gospodarczych. Sprzyjają temu dobre powiązania komunikacyjne (drogi nr 356 oraz 364).

Obszar południowy – to przede wszystkim tereny przemysłowe oraz wyraźnie wyodrębniony przestrzennie ciąg noworealizowanej zabudowy wzdłuż ul. Rzecznej i dalej założenie obecnego szpitala miejskiego (położone poza zwartym zainwestowaniem). W obszarze tym znaczna część zainwestowania przemysłowego położona jest na terenach narażonych na zalew wodami powodziowymi.

**Ubocze** – największa wieś obszaru położona na północny-wschód od miasta, pełniąca 2 główne funkcje – rolniczą (część północna i środkowa wsi) i przemysłową (część południowa). W Uboczku zlokalizowana jest Fabryka Nawozów Fosforowych „UBOCZ” – najbardziej uciążliwy zakład przemysłowy gminy. Południowa, przemysłowa część wsi przylega do terenów zainwestowania miejskiego tworząc wraz z nimi obszar funkcjonalny o wzajemnych silnych powiązaniach.

**Wieża** – wieś przylegająca bezpośrednio do Gryfowa od strony południowo-zachodniej, stanowiąca, w części północnej, zaplecze mieszkaniowe miasta. Niższe ceny gruntów, dobre powiązania komunikacyjne oraz atrakcyjność krajobrazowa sprzyja tu rozwojowi budownictwa jednorodzinnego, zwłaszcza osób związanych zawodowo z miastem. Część południowa Wieży to obszar o wiodącej funkcji rolniczej i zabudowie rozciągającej się wzdłuż drogi nr 361. Na terenie wsi zlokalizowane jest czynne wysypisko odpadów komunalnych oraz nieczynny kamieniołom bazaltu.

**Proszówka** – to rolnicza wieś o ulicowym układzie urbanistycznym, rozciągającym się południkowo, równoległe do granicy gminy, w jej południowo-wschodniej części. Poza typowym zainwestowaniem wiejskim na uwagę zasługują tu góra Zamkowa ze średniowiecznymi ruinami Zamku Gryf – stanowiącymi jeden z najcenniejszych zabytków gminy.



**Wolbromów i Rząsiny** – to duże, typowo łańcuchowe wsie położone w północnej części gminy. Są to jednostki o wiodącej funkcji rolniczej i dominujących w zabudowie dużych, wieloobektowych założeniach mieszkalno-gospodarczych.

**Młyńsko i Krzewie Wielkie** – to niewielkie wsie położone w południowej części gminy. Na uwagę zasługują ich nietypowe jak dla omawianego obszaru układy urbanistyczne – zabudowa wsi jest rozplanowana swobodnie wzdłuż kilku ciągów komunikacyjnych, w znacznym stopniu rozproszona.

Na układ komunikacji kołowej obszaru składają się następujące elementy:

- **droga krajowa nr 356** (Pasiecznik – Zgorzelec – Granica Państwa) – droga ta ma największe znaczenie gospodarcze dla gminy prowadząc ruch w kierunku granicy z Niemcami i łącząc Gryfów z głównymi ośrodkami miejskimi b. województwa jeleniogórskiego – Jelenią Górą, Lubaniem, Zgorzelcem. Droga ta prowadzi znaczny ruch tranzytowy, co pozwala na rozwijanie się na terenie miasta funkcji związanych z jego obsługą. Przebieg drogi w znacznej odległości od terenów zainwestowanych oraz jej zadowalająca szerokość nie rodzi większych konfliktów sąsiedztwa;
- **droga wojewódzka nr 360** (Gryfów – Świecie – Granica Państwa) – droga ta prowadzi ruch w kierunku granicy z Czechami i jest aktualnie najbardziej uciążliwym dla miasta elementem układu komunikacyjnego o charakterze tranzytowym, gdyż biegnie przez najstarszą część miasta (m.in. przez Rynek Starego Miasta) uliczkami, których parametry nie odpowiadają potrzebom technicznym i bezpieczeństwa ruchu;
- **droga wojewódzka nr 361** (Radoniów – Świeradów Zdrój – Czerniawa) – droga o znaczeniu przede wszystkim turystycznym, odgrywająca także duże znaczenie jako połączenie lokalne z Mirskiem. Droga ma wyraźne przewężenie (wynikające z istniejącego zainwestowania w rejonie północnego wjazdu do Proszówki (vis-a-vis Góry Zamkowej));
- **droga wojewódzka nr 364** (Gryfów Śląski – Złotoryja) – droga ta stanowi połączenie Gryfowa z siedzibą powiatu – Lwówkiem Śląskim i wskutek reformy administracyjnej nabrała nowego znaczenia dla ruchu lokalnego. W granicach gminy Gryfów Śląski istnieje możliwość osiągnięcia wymaganych parametrów technicznych z zachowaniem istniejącego śladu.

drogi powiatowe:

- nr 12 512 Gościszów – Gryfów Śl.,
- nr 12 520 Gryfów Śl. – Krzewie Wik. – Młyńsko,
- nr 12 522 przez Rząsiny,
- nr 12 536 Lubomierz – Ubocze,
- nr 12 537 Gryfów Śl. – Proszówka,
- nr 12 544 Gryfów Śl. – Zacisze,
- nr 12 559 Proszówka – Chmieleń.

Stan i aktualne parametry techniczne dróg powiatowych są bardzo różne. Najtrudniejsza sytuacja dotyczy terenów zabudowanych. Ulicowe układy urbanistyczne jednostek wiejskich wywołują utrudnienia techniczne oraz obniżają bezpieczeństwo ruchu na wielu odcinkach.

Układ komunikacji kolejowej – to 2 linie:

- nr 274 Wrocław – Zgorzelec,
- nr 317 Lubomierz – Mirsk.

Obie linie są czynne i prowadzą ruch zarówno pasażerski jak i towarowy. Z gospodarczego punktu widzenia ważniejsze jest połączenie w kierunku granicy państwa.

Na tereny otwarte gminy Gryfów Śląski składają się głównie:

- grunty rolne – stanowiące 61,8% obszaru,
- lasy – stanowiące 23,7 % obszaru.

Pozostałe tereny otwarte to grunty pod wodami i nieużytki.

Największy kompleks leśny gminy stanowi Las Nagórzański zajmujący obszar przy wschodniej granicy gminy. Do innych większych kompleksów należą lasy otaczające Stawy Rębiszowskie, fragment lasów otaczających Jezioro Złotnickie oraz obszar leśny we wschodniej części miasta.

Na pozostałych terenach otwartych dominują zwarte kompleksy gruntów rolnych, wśród których wyraźnie przeważają kompleksy gleb chronionych (przede wszystkim III-IV kl.).

## **6.2. Uwarunkowania rozwoju**

### **6.2.1. Uwarunkowania wspomagające rozwój obszaru**

- Miasto Gryfów Śląski charakteryzuje czytelny układ przestrzenny z wyraźnie wyodrębnionymi obszarami funkcjonalnymi, malowniczo wkomponowany w otaczającą przyrodę,
- istniejące rozmieszczenie głównych funkcji miasta pozwala na ich dalszy rozwój w drodze kontynuacji przy minimalizacji konfliktów sąsiedztwa,
- miasto posiada wiele wartościowych historycznie ukształtowanych zespołów urbanistycznych o znacznej wartości przestrzennej, co wpływa na atrakcyjność obszaru jako miejsca zamieszkania i celu turystycznego,
- przepływające przez miasto rzeki wraz z przyległymi terenami zielonymi tworzą ważne osi kompozycyjne, podnoszące walory wizualne miasta,
- tereny zainwestowania wiejskiego charakteryzują czytelne, dobrze zachowane układy urbanistyczne – noworealizowana zabudowa sytuowana jest w istniejących ciągach osiedleńczych, co sprzyja utrzymaniu właściwej struktury przestrzennej i użytkowej obszaru,
- dogodne powiązania komunikacyjne sprzyjają rozwojowi funkcji gospodarczych,
- znaczny ruch inwestycyjny sprzyja systematycznej poprawie jakości przestrzeni zurbanizowanych – noworealizowane obiekty charakteryzują się coraz wyższą wartością architektoniczno-przestrzenną,
- droga nr 356, ze względu na rangę i charakter funkcjonalny daje możliwość rozwoju na terenach przyległych funkcji związanych z obsługą komunikacji kolejowej,
- wybitne walory krajobrazowe stanowią szczególną oprawę dla architektury a zarazem przyciągają inwestorów,
- systematycznie zmienia się otoczenie zabudowy w kierunku wyższego ładu.

### **6.2.2. Uwarunkowania ograniczające, bądź utrudniające rozwój obszaru**

- W mieście występują następujące bariery przestrzenne ograniczające bądź utrudniające jego rozwój:
  - droga nr 356,
  - rzeki Kwisa i Oldza wraz z przyległymi terenami narażonymi na zalew wodami powodziowymi,
  - linia kolejowa.

Uwarunkowania te decydują o możliwych kierunkach rozwoju zainwestowania,

- przebieg drogi nr 360 przez ściśle centrum miasta powoduje znaczne uciążliwości dla mieszkańców (spaliny, hałas, bezpieczeństwo ruchu), obniża standard użytkowy najbardziej reprezentacyjnych fragmentów przestrzeni publicznej (Stare Miasto) oraz wywołuje trudności po stronie użytkowników drogi,
- znaczna koncentracja zabudowy przemysłowej miasta występuje w dolinie rzeki Kwisy i Oldzy na obszarach narażonych na zalew wodami powodziowymi. Zważywszy uwarunkowania terenowo-prawne oraz wartość materialną tego zainwestowania, jego dyslokacja poza tereny zagrożone jest niemożliwa,
- ulicowy układ większości jednostek wiejskich przyczynia się do istotnych kolizji pomiędzy ciągami komunikacyjnymi a przyległym zainwestowaniem – obniża standard zamieszkania, wpływa na pogorszenie bezpieczeństwa ruchu, obniża sprawność układu komunikacyjnego oraz wyraźnie ogranicza możliwość poprawy jego parametrów technicznych,
- większość zabudowy na terenach wiejskich jest w złych stanach technicznych – główną przyczyną tego stanu rzeczy jest jej wiek (jest to przede wszystkim substancja sprzed 1918 roku oraz lat 1918-1945),
- gmina nie posiada systemu ścieżek rowerowych, co zniechęca do uprawiania tej formy turystyki, a także obniża bezpieczeństwo ruchu.

### 6.3. Kierunki rozwoju

- Zakłada się dalszy umiarkowany rozwój przestrzenny gminy z zachowaniem istniejących, podziałów funkcjonalnych, w orientacyjnych granicach ustalonych dla rozwoju osadnictwa w rysunku studium,
- noworealizowane inwestycje winny dotyczyć przede wszystkim:
  - budownictwa mieszkaniowego,
  - zróżnicowanych form działalności gospodarczej (w drodze modernizacji istniejącej substancji oraz budowy nowych obiektów),
  - obiektów i urządzeń służących wypoczynkowi, turystyce i rekreacji,
  - rozbudowy istniejącej sieci usług codziennych,
  - poprawy warunków obsługi komunikacyjnej obszaru i likwidacji głównych konfliktów przestrzennych,
  - rozbudowy systemów infrastruktury technicznej,
  - podnoszenia walorów wizualnych w obrębie przestrzeni publicznych i semi- publicznych,
- przedmiotem modernizacji i rehabilitacji (dla zapewnienia odpowiednich standardów techniczno-funkcjonalnych i jakości przestrzennej otoczenia) winna być przede wszystkim:
  - istniejąca zabudowa mieszkaniowa i mieszkalno-usługowa,
  - istniejące obiekty i tereny przemysłowe,
- dla podniesienia atrakcyjności turystycznej miasta i gminy należy dążyć do podwyższenia ich walorów wizualnych, doposażenia w usługi i uatrakcyjnienia przestrzeni publicznych,.
- w kształtowaniu noworealizowanej i modernizowanej zabudowy należy przestrzegać następujących zasad:
  - chronić i eksponować najcenniejsze walory kulturowe i przyrodnicze obszaru poprzez dostosowanie skali i rozplanowania noworealizowanej zabudowy do warunków lokalizacyjnych,
  - kultywować lokalną tradycję budownictwa wyrażoną w zasadach kształtowania brył obiektów, układach dachów, wysokości, detalu architektonicznym i materiale wykończeniowym. Zasada ta winna być rozumiana w sposób twórczy a nie tylko odtworzeniowy,
  - dążyć do zachowania prawidłowych, harmonijnych relacji między zabudową i zagospodarowaniem towarzyszącym bądź sąsiadującym, ze szczególnym uwzględnieniem uwarunkowań krajobrazowych i kulturowych,
  - w odniesieniu do terenów wymagających szczególnie precyzyjnego określenia zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz ochrony wartości środowiska kulturowego prowadzić gospodarkę przestrzenną w oparciu o plany miejscowe,
  - eliminować, w drodze modernizacji bądź wymiany obiekty szczególnie dysharmonizujące z otoczeniem,
  - eliminować, poprzez właściwą politykę lokalizacyjną (w tym plany miejscowe) lokalne konflikty funkcjonalne;
- zainwestowanie miasta i gminy rozwijać się winno w granicach wyznaczonych w rysunku studium z zachowaniem następujących zasad i wymagań:

**w strefie M I** – zakłada się jako funkcję dominującą:

- zabudowę mieszkaniową i mieszkalno-zagrodową,
- samodzielne obiekty rolnicze (z wyłączeniem obiektów produkcji wielkotowarowej),
- obiekty agroturystyczne.

Funkcje towarzyszące i uzupełniające to:

- usługi i drobna wytwórczość,
- zieleń urządzone o funkcjach izolacyjnych, ochronnych i użytkowych,
- elementy komunikacji lokalnej, parkingi;

**w strefie M II** – zakłada się jako funkcję dominującą:

- mieszkalnictwo jednorodzinne,
- mieszkalnictwo wielorodzinne niskiej intensywności (max. 0,25) o skali i charakterze przestrzennym zbliżonym do zabudowy jednorodzinnej.

Funkcje towarzyszące i uzupełniające to:

- nieuciążliwe usługi,
- obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- zieleń kompozycyjna i rekreacyjna,
- komunikacja lokalna, parkingi,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

**w strefie M III** – zakłada się jako funkcję dominującą:

- mieszkalnictwo wielorodzinne z rozbudowanym programem towarzyszącym (zieleń, parkingi, usługi codzienne),
- obiekty sportowe i rekreacyjne.

Funkcje towarzyszące i uzupełniające to:

- usługi publiczne,
- nieuciążliwe usługi komercyjne (z preferencją na rzecz obsługi mieszkalnictwa),
- komunikacja lokalna,
- obiekty infrastruktury technicznej związane z potrzebami lokalnymi;

**w strefie M-U** – zakłada się jako funkcję dominującą:

- usługi publiczne i komercyjne o charakterze centrotwórczym (administracja, kultura, zdrowie, oświata, handel, obsługa turystyki, gastronomia) z towarzyszącym mieszkalnictwem.

Funkcje towarzyszące i uzupełniające to:

- rozbudowana przestrzeń publiczna zorganizowana z myślą o poprawie standardów użytkowych dla pieszych i rowerzystów, zawierająca także tereny służące incydentalnym i cyklicznym przedsięwzięciom kulturalnym, handlowym, rozrywkowym itp.,
- zieleń kompozycyjna i rekreacyjna,
- system komunikacji lokalnej i parkingi publiczne (wydzielone przede wszystkim na obrzeżach obszaru),
- obiekty infrastruktury technicznej służące potrzebom lokalnym;

**w strefie P-U** – zakłada się jako funkcję dominującą:

- przemysł oraz pokrewne formy działalności gospodarczej,

Funkcje towarzyszące i uzupełniające to:

- mieszkalnictwo istniejące, z wykluczeniem nowych, samodzielnych realizacji oraz pod warunkiem zapewnienia odpowiedniej izolacji (zieleń, odległości) od funkcji podstawowej,
- usługi komercyjne,
- obiekty i urządzenia technicznej obsługi obszaru,
- obiekty i urządzenia obsługi komunikacji,
- układ komunikacji lokalnej, parkingi,
- zieleń izolacyjna i ochronna;

**na terenach wydzielonych usług** oznaczonych w rysunku studium symbolem **Uz** – zakłada się jako funkcję dominującą usługi publiczne i komercyjne.

Funkcje towarzyszące i uzupełniające to:

- układ komunikacji lokalnej, parkingi,
- przestrzeń publiczna bądź semipubliczna,
- elementy tzw. małej architektury,
- zieleń kompozycyjna, izolacyjna i ochronna,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym;

**na terenach wydzielonych usług** z zielenią towarzyszącą, oznaczonych w rysunku studium symbolem **Uz** – zakłada się jako funkcję dominującą:

- szeroko pojęte usługi z zakresu oświaty, ochrony zdrowia, turystyki, wypoczynku i sportu z towarzyszącą zielenią.

Funkcje towarzyszące i uzupełniające to:

- mieszkalnictwo istniejące oraz projektowane (ograniczone do właścicieli lub użytkowników obiektów podstawowych),
- usługi nieuciążliwe (handel detaliczny, gastronomia, administracja),
- zieleni urządzonej o funkcjach kompozycyjnych, rekreacyjnych i ochronnych,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym,
- obsługa transportu (wyłączenia na terenach przylegających do głównych szlaków komunikacyjnych);

Na terenach **Uz** wyklucza się lokalizację obiektów magazynowych, produkcyjnych oraz handlu hurtowego;

**tereny zieleni ochronnej i kompozycyjnej Z** – tworzą ciągi i enklawy wydzielonej zieleni na terenach zurbanizowanych.

Na terenach tych wyklucza się lokalizację zabudowy. Dopuszczalnym zainwestowaniem są ciągi spacerowe oraz obiekty małej architektury;

**ogrody działkowe ZD** – wskazano wyłącznie na terenach obecnie przeznaczonych na ten cel. W wypadku stwierdzenia niedoboru tego typu terenów w przyszłości istnieje możliwość powiększenia istniejącego kompleksu ogrodów przy ul. Cieplickiej. Dopuszcza się zmniejszenie terenów użytkowanych obecnie jako ogrody działkowe na rzecz funkcji przyległych;

**cmentarze ZC** – wskazano w miejscach przeznaczonych na ten cel w stanie istniejącym, bądź przygotowanych do tej funkcji (na podstawie istniejącej dokumentacji branżowej). Realizacja ewentualnych nowych cmentarzy, ze względu na specyficzne wymagania lokalizacyjne, może następować poprzez odpowiednie ustalenia w planach miejscowych – także poza obszarami wskazanymi dla tej funkcji w rysunku studium;

**tereny technicznej obsługi miasta E** – obejmują obszary istniejących i projektowanych obiektów i infrastruktury technicznej związanych z bezpośrednią obsługą obszaru, za wyjątkiem małych urządzeń (np. stacji transformatorowych, pompowni itp.), które mogą być realizowane jako towarzyszące na terenach o innych funkcjach podstawowych. Na rysunku studium dokonano podziału tych obiektów i urządzeń wg branż, zaopatrując symbol podstawowy w odpowiedni indeks literowy;

**tereny zieleni niskiej W (Z)** – obejmują obszary narażone na zalew wodami powodziowymi. Granica tych terenów odpowiada danym uzyskanym z największej dla gminy Gryfów Śląski powodzi (1981 r.), i nie jest granicą ustaloną w drodze decyzji administracyjnej. Dlatego też ma ona charakter orientacyjny, a wszelkie ewentualne lokalizacje w jej sąsiedztwie winny być uzgadniane z ODGW;

**tereny lasów L** – obejmują lasy i projektowane dolesienia (obie kategorie terenów wyróżniono w rysunku studium). Na planszy wydzielono także lasy ochronne oraz wskazano postulowany przebieg granicy rolno-leśnej;

**tereny rolne R** – obejmują użytki rolne, w obrębie których dopuszcza się także:

- lokalizację siedlisk oraz obiektów związanych z gospodarką rolną, za wyjątkiem terenów wskazanych jako chronione przed wprowadzaniem zabudowy (ew. warunki wprowadzania zainwestowania na tych terenach – w tym także zakazy zabudowy – winny być określone w planach miejscowych),
- lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (za wyjątkiem obiektów uciążliwych oraz mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego),
- wyznaczenie ścieżek rowerowych, szlaków turystycznych, urządzonych punktów widokowych i miejsc biwakowych,
- wydzielenie dróg gospodarczych służących bezpośredniej obsłudze obszaru.

Tereny proponowane do objęcia ochroną w formie użytków ekologicznych należy traktować jako wyłączone spod zabudowy;

**tereny zbiorników wodnych W** – przewiduje się do adaptacji zgodnie ze stanem istniejącym oraz prawem lokalizacji nowych obiektów służących retencji, gospodarce rybackiej i rekreacji na warunkach określonych stosownymi przepisami szczególnymi. Na terenach tych dopuszcza się także towarzyszące funkcje techniczne;

**na tereny komunikacji** – o ustalonym w rysunku studium przebiegu i parametrach składają się:

- droga krajowa nr 356 – **droga główna przyspieszona** oznaczona na rysunku studium symbolem **KGP** – przebieg istniejący, za wyjątkiem niewielkiego odcinka w południowej części gminy stanowiącego projektowane obejście Radoniowa,
- droga wojewódzka nr 360 – **droga główna KG** – w rejonie Gryfowa przebieg projektowany jako południowa obwodnica miasta,
- droga nr 364 – droga główna **KG** – przebieg istniejący
- droga nr 361 – droga zbiorcza **KZ** – przebieg istniejący,
- drogi powiatowe – przebiegi istniejące wskazane do lokalnych modernizacji i korekt sytuacyjnych. Ustalenie charakteru funkcjonalnego i przekroju poszczególne odcinków (droga/ulica) winno następować w ramach planów miejscowych,

**ważniejsze ulice lokalne KL** – istniejące i projektowane.

W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmiany parametrów technicznych ulic stanowiących elementy wewnętrznego układu komunikacyjnego miasta, służące poprawie warunków obsługi obszaru oraz warunków zamieszkania, w oparciu o plany miejscowe, na podstawie pomiarów ruchu;

- postuluje się realizację nowego odcinka drogi nr 361 poprowadzonego poza centralnym obszarem zainwestowania miejskiego, stanowiącego południową obwodnicę Gryfowa. Inwestycja ta:
  - zasadniczo poprawi warunki zamieszkania i lokalnie stan środowiska,
  - podwyższy bezpieczeństwo,
  - wyeliminuje kolizję pomiędzy ważnymi celami rozwojowymi miasta jakimi są ochrona wartości kulturowych i podniesienie sprawności obsługi komunikacyjnej miasta i tranzytu,
  - stworzy warunki dla lepszej obsługi istniejących terenów przemysłowych i rozwoju nowych funkcji gospodarczych;
- należy wyznaczyć oraz sukcesywnie realizować system ścieżek rowerowych, których postulowane przebiegi pokazano na rysunku studium. Miasto ma doskonałe warunki naturalne dla rozwoju turystyki rowerowej (kolarstwo górskie oraz trekking). Może być ponadto jednym z głównych elementów powiązań turystycznych z gminami przyległymi oraz ze szlakami rowerowymi o znaczeniu międzynarodowym,
- należy wyznaczyć i sukcesywnie realizować system parkingów:
  - śródmiejskich – zwłaszcza w rejonie centrum – dla potrzeb mieszkańców i turystów,
  - tranzytowych – wzdłuż drogi krajowej nr 356, jako obiektów towarzyszących funkcjom gospodarczym i usługowym, służących także postojom weekendowym samochodów ciężarowych,
  - turystycznych (stałych i sezonowych) w rejonie głównych szlaków i miejsc wypoczynku;
- należy dążyć do utrwalenia istniejących i tworzenia nowych terenów zieleni kompozycyjnej i ochronnej oraz użytków ekologicznych (z systemem urządzeń rekreacyjnych), należy wykluczyć możliwość realizacji na terenie miasta obiektów i urządzeń szczególnie szkodliwych dla środowiska (w myśl obowiązujących przepisów szczególnych),
- należy kontrolować rozwój przestrzenny gminy poprzez politykę w sporządzaniu planów miejscowych,
- należy dążyć do zachowania najcenniejszych zespołów gruntów rolnych w zwartych kompleksach i przeciwdziałać nieuzasadnionej ekspansji zabudowy na nowe tereny wymagające inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych w pełnym zakresie. Miasto winno rozwijać się przede wszystkim poprzez wypełnianie wolnych przestrzeni w obszarach zainwestowanych a w dalszej kolejności, w miarę wyraźnych potrzeb na nowych terenach,
- dla zaspokojenia aspiracji społeczności lokalnej oraz uatrakcyjnienia turystycznego gminy w rysunku studium wskazuje się 2 strefy intensywnego rozwoju funkcji sportowych i rekreacyjnych, w których przewiduje się kompleksowe zainwestowanie i urządzenie terenów – parki, zespoły boisk do gier i zabaw, wielofunkcyjną halę sportową, rozległe tereny spacerowe oraz służące incydentalnym imprezom sportowym, wystawienniczym i okolicznościowym. Granice tych stref określa rysunek studium, a ich zagospodarowanie wymaga opracowania planów miejscowych.

## 7. SFERA SPOŁECZNA

### 7.1. Stan istniejący – synteza

Miasto i gmina Gryfów Śląski liczy **10.995** mieszkańców, z czego **7.715** stanowią mieszkańcy miasta. Populację obszaru cechują następujące zjawiska demograficzne:

- systematyczny, aczkolwiek niewielki wzrost liczby mieszkańców miasta,
- stabilizacja (z niewielkim spadkiem) liczby ludności wiejskiej,
- cechy regresywne w strukturze wiekowej (starzenie się społeczeństwa),
- znaczny udział (53,5% - gmina i 57,2% - miasto) osób w wieku produkcyjnym w ogólnej liczbie ludności,
- stosunkowo małe zróżnicowanie wiekowe populacji pod względem przestrzennym,
- większa liczba kobiet niż mężczyzn, zwłaszcza w grupie osób w wieku poprodukcyjnym,
- znacznie lepsze wykształcenie mieszkańców miasta niż wsi (ok. 43,9% mieszkańców wsi powyżej 16 lat posiada wykształcenie ponadpodstawowe, a wykształcenie wyższe 1,4%, w mieście wskaźniki te kształtują się odpowiednio na poziomie 65,7% i 3,0%, wykazując w ostatnich latach niewielkie tendencje wzrostowe).

Na zasoby mieszkaniowe obszaru składa się **3.319** mieszkań (miasto – **2.326**, gmina – **993**) o 11.974 izbach (miasto – 8.002, gmina – 3.972) i 227.209 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (miasto – 140.093, gmina – 87.112). W okresie ostatnich 10 lat na terenie miasta i gminy przybyło 98 mieszkań (miasto – 74, gmina – 15), co stanowi przyrost na poziomie 3%.

90,4% zasobów mieszkaniowych zostało wybudowanych przed 1945 r. (w Młyńsku – 100%, w Krzewiu Wielkim i Proszówce 97%). Na 1 mieszkanie przypada średnio 3,31 osoby. Mieszkaniec miasta dysponuje przeciętnie 1,03 izby oraz powierzchnią użytkową mieszkania na poziomie 18,16 m<sup>2</sup>, natomiast mieszkaniec terenów wiejskich – 1,21 izby oraz 25,56 m<sup>2</sup> p.u.

W strukturze własnościowej mieszkań dominuje:

- w mieście – mienie komunalne (43,0%), dalej spółdzielnia mieszkaniowa (27,6%) oraz zasoby prywatne (25,5%),
- na terenach wiejskich – mienie prywatne (95,5%).

Sieć usług publicznych w ocenie według wskaźników dla b. województwa jelenio-górskiego jest zadowolająca, przy czym rozmieszczenie usług powoduje, że w zdecydowane większym stopniu zaspokojone są potrzeby mieszkańców miasta.

W mieście są 2 przedszkola (250 miejsc), szkoła podstawowa, gimnazjum oraz Zespół Szkół Ogólnokształcących i Zawodowych (708 uczniów), Miejski Ośrodek Kultury, Miejska Biblioteka Publiczna, poczta, komenda policji, filia banku PKO B.P., stadion miejski, przychodnia rejonowa, 2 apteki oraz szpital miejski. Szkoły podstawowe znajdują się także

w Rząsinach i Uboczu. Struktura funkcjonalna usług publicznych uwzględnia wymogi reform oświaty i służby zdrowia.

Miasto posiada ponadto atrakcyjne tereny sportowe i wypoczynkowe – 2 parki miejskie, stadion oraz basen otwarty nad Zbiornikiem Złotnickim.

Na terenach wiejskich usługi publiczne ograniczają się do boisk, punktów bibliotecznych oraz jednostek OSP. Większość wsi posiada na swoim terenie także kościoły i cmentarze.

Zjawiskiem, które ciągle wywiera istotny wpływ na życie mieszkańców jest bezrobocie, którego stopa w końcu 1998 r. wynosiła 21,7% i była o 1,6 punktów niższa niż w roku 1994, jednak w stosunku do roku 1997 był to wzrost o 5 punktów. Dominującą grupą wśród bezrobotnych są osoby z wykształceniem podstawowym oraz zawodowym w grupach wiekowych 35-44 oraz 18-24 lat.

### 7.2. Uwarunkowania rozwoju

#### 7.2.1. Uwarunkowania wspomagające rozwój obszaru

- Stabilizacja liczby ludności stwarza dobre warunki dla poprawy warunków mieszkaniowych,
- wielkość powierzchni użytkowej mieszkań przypadająca na 1 mieszkańca terenów wiejskich jest wyraźnie wyższa od średniej dla b. województwa jeleniogórskiego,

- miasto dysponuje zadowalającą rozwiniętą siecią usług socjalnych – w odniesieniu do obecnej liczby jego mieszkańców.

### 7.2.2. Uwarunkowania ograniczające, bądź utrudniające rozwój obszaru:

- Utrzymująca się trwale stabilizacja liczby ludności przy równoczesnym starzeniu się populacji jest zjawiskiem niekorzystnym wymuszającym zmiany w sektorze usług publicznych i zwiększającym obciążenia socjalne po stronie gminy,
- wiek oraz wynikający z niego zły stan techniczno-użytkowy większości zasobów mieszkaniowych wpływa na wysoki poziom niezbędnych wydatków na remonty i modernizacje,
- niski stopień wyposażenia terenów wiejskich w usługi powoduje znaczne oddalenie części obszarów osiedleńczych od terenów koncentracji usług,
- poziom wykształcenia mieszkańców bezpośrednio wpływa na poziom bezrobocia.

### 7.2.3. Kierunki rozwoju:

- Zakłada się, że liczba mieszkańców miasta będzie nadal systematycznie rosnąć. Jako wartość docelową w studium przyjęto, iż osiągnie ona 8.100-8.300 osób,
- liczba ludności wiejskiej w gminie utrzymywać się będzie na dotychczasowym poziomie – 3.300 osób,
- ustala się, że dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przy zakładanej docelowej liczbie ludności oraz wskaźniku powierzchni użytkowej / 1 mieszkańca na poziomie **30 m<sup>2</sup>**, i intensywności zabudowy na średnim poziomie 0,2 należy zapewnić przyrost terenów mieszkaniowych na poziomie **45 ha** w mieście oraz **12 ha** na terenach wiejskich. Przyjęto docelowy wzrost liczby mieszkań z 2.326 do **2.960** w mieście oraz z 993 do **1.180** na wsiach (przy wskaźniku **2,65** osoby na 1 gospodarstwo domowe) z czego 200 mieszkań w mieście winno zostać zrealizowanych w zabudowie wielorodzinnej.

Rezerwy terenowe pod budownictwo mieszkaniowe na terenach wiejskich powiększono w rysunku studium, zakładając, że:

- znaczną część noworealizowanego zainwestowania stanowić się będą obiekty mieszkalno-zagrodowe bądź agroturystyczne, a także zabudowa mieszkaniowa o charakterze rezydencjalnym, o znacznie niższych wskaźnikach wykorzystania terenu,
- zachowanie istniejących cech przestrzennych na terenach zainwestowania wiejskiego wymaga zachowania niskiej intensywności zabudowy,
- dla pełnego zaspokojenia potrzeb w zakresie usług socjalnych należy dążyć do poprawienia ich dostępności poprzez systematyczne doposażenie terenów wiejskich oraz rozbudowanie sektora pomocy społecznej, którego rola będzie systematycznie rosła wobec obserwowanych procesów demograficznych,
- osiągnięcie docelowej, zakładanej w studium, liczby mieszkańców miasta spowoduje potrzebę budowy nowej szkoły. Lokalizacja obiektu winna być wyznaczona w planie miejscowym, w rejonach planowanego rozwoju funkcji mieszkaniowej,
- należy dążyć do ograniczenia bezrobocia poprzez:
  - wspieranie działań zmierzających do tworzenia nowych miejsc pracy na terenie miasta,
  - wspieranie działań umożliwiających podnoszenie kwalifikacji bezrobotnych.

## 8. SFERA GOSPODARCZA

### 8.1. Stan istniejący – synteza

W sferze gospodarczej obszaru dominują:

miasto:

- **przemysł** – wskazujący, wg wskaźnika specjalizacji lokalnej Florence'a, na średni stopień specjalizacji (1,4062),
- **usługi komercyjne** – głównie handel i gastronomia,
- **rzemiosło i drobna wytwórczość;**



tereny wiejskie:

- rolnictwo,
- rzemiosło i drobna wytwórczość.

#### **PRZEMYSŁ:**

Największe zakłady przemysłowe działające w gminie to:

- Fabryka Nawozów Fosforowych „UBOCZ”,
- Zakład Przemysłu Odzieżowego „GRYFEX”,
- Spółdzielnia Inwalidów „Karkonosze”,
- Wytwórnia Mas Bitumicznych PPRD S.A.,
- Fabryka Odzieży i Tkanin Żaroodpornych „IZO-TERM” sp. z o.o.,
- „HOERNER” sp. z o.o – zakład produkcji stolarki otworowej z PCW,
- Cegielnia „GRYFÓW” s.c.,
- Zakład Mięсны M i D Niebieszczzańskich w Proszówce.

Z przeprowadzonych badań ankietowych wynika, że funkcja przemysłowa będzie się stabilizowała – obecni przedstawiciele branży nie przewidują większych inwestycji poza modernizacjami technologicznymi oraz rozbudową urządzeń infrastruktury technicznej.

#### **USŁUGI KOMERCYJNE:**

Wśród usług komercyjnych dominuje handel (w tym hurtowy), drobne usługi codzienne oraz gastronomia. Branża ta charakteryzuje się znaczną mobilnością wynikającą z jej rynkowego charakteru, który pozwala szybko reagować na zmiany zewnętrzne. Dominującą formą są tu małe sklepy i zakłady usługowe (zatrudniające 1-5 osób i dostosowujące się do potrzeb rynku).

#### **RZEMIOSŁO I DROBNA WYTWÓRCZOŚĆ:**

Ten sektor reprezentowany jest dość licznie przez, zazwyczaj, niewielkie zakłady wielorakich branż, które, podobnie jak przemysł, nie deklarują istotnych z punktu widzenia studium przeobrażeń funkcjonalnych i przestrzennych. W sektorze tym nie występują podmioty uciążliwe dla środowiska.

Ogółem na terenie miasta i gminy, w systemie regon zarejestrowanych jest 631 podmiotów gospodarczych, z czego 18 w sektorze publicznym. Do liczących się, z punktu widzenia gospodarki zaliczyć można ok. 60. Rynkowy charakter tej branży ściśle wpływa na stopień jej rozbudowania i dynamikę wzrostu oraz strukturę.

#### **LEŚNICTWO I ROLNICTWO:**

Rolnictwo jest sektorem zdecydowanie dominującym na terenach wiejskich gminy i ma dla tych terenów znaczenie podstawowe. Gmina posiada średniokorzystne warunki dla rozwoju tej funkcji. Decydują o nich:

- stosunkowo dobre gleby (zdecydowana przewaga kompleksów chronionych - III-IV klas),
- dobre warunki klimatu lokalnego,
- urozmaicona rzeźba terenu utrudniająca prace polowe, różnicująca warunki solarne i sprzyjająca erozji.

Wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej (wg Jana Borkowskiego – Atlas Śląska Dolnego i Opolskiego) mieści się w przedziale 60-70.

O kondycji rolnictwa lokalnego w dużej mierze decyduje ogólnokrajowa, nie najlepsza sytuacja tej branży.

Dominującą formą własnościową w rolnictwie jest sektor prywatny – obejmujący 63% ogólnej powierzchni użytków rolnych. Istniejące gospodarstwa rolne wykazują silnie rozdrobnienie – 62% ogólnej liczby gospodarstw to gospodarstwa o powierzchni do 1-5 ha. Dużym arealem (pow. 10 ha) dysponuje 69 gospodarstw a gospodarstw farmerskich (pow. 50 ha) – jest w gminie 6.

Sektor publiczny w rolnictwie reprezentowany jest przede wszystkim przez AWRSP (34,5% ogólnej powierzchni użytków rolnych), która większość zasobów dzierżawi.

Lasy stanowią w gminie 23,7% ogólnej powierzchni terenu i w większości mają status lasów ochronnych – co decyduje o ograniczonym sposobie i zakresie ich wykorzystania gospodarczego. Dominującym właścicielem lasów jest Nadleśnictwo Świeradów Zdrój oraz Nadleśnictwo Lwówek Śląski. Kompleksy lasów chronionych, proponowane dolesienia oraz zasięg granicy rolno-leśnej (orientacyjny) zawiera rysunek studium.

## **8.2. Uwarunkowania rozwoju**

### **8.2.1. Uwarunkowania wspomagające rozwój obszaru**

- Atrakcyjność przyrodniczo-krajobrazowa miasta, położenie przy ważnym ciągu komunikacyjnym i w bliskim sąsiedztwie granicy państwa oraz dobrze rozwinięta baza ekonomiczna stwarzają dobre warunki dla rozwoju sfery gospodarczej,
- przemysł działający na terenie miasta i gminy jest zróżnicowany branżowo i wzajemnie niezależny, co eliminuje ryzyko gwałtownej zapaści ekonomicznej charakterystycznej dla układów monofunkcyjnych,
- gmina ma dobre warunki (obecnie nie wykorzystane) dla rozwoju funkcji związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także obsługą (w tym przyszłymi postojami weekendowymi) transgranicznego transportu ciężarowego,
- różnorodność funkcjonalna bazy ekonomicznej gminy jest czynnikiem sprzyjającym ograniczeniu zjawisk bezrobocia i umożliwia wprowadzenie ewentualnych zmian strukturalnych wynikających z ogólnej koniunktury gospodarczej,
- bliskie sąsiedztwo granic państwa i stabilne kontakty transgraniczne sprzyjają rozwojowi funkcji komercyjnych budowlanych na wzajemnej współpracy w ramach powiązań euroregionalnych,
- jednostki strukturalne o rolniczym charakterze mają predyspozycje dla rozwoju funkcji agro- i ekoturystyki.

### **8.2.2. Uwarunkowania ograniczające, bądź utrudniające rozwój obszaru**

- Rozdrobnienie gospodarstw rolnych ogranicza istotnie opłacalność tej sfery gospodarczej,
- niewykształcona baza turystyczna wymaga, dla osiągnięcia efektów ekonomicznych w tym sektorze znacznych, kosztownych i obciążonych stosunkowo wysokim ryzykiem (sezonowość) inwestycji,
- żaden z działających na terenie gminy podmiotów gospodarczych nie deklaruje w najbliższych latach istotnych inwestycji.

## **8.3. Kierunki rozwoju**

- Należy tworzyć możliwości przestrzenne i terenowo-prawne dla rozwoju funkcji gospodarczych. Tereny możliwej ekspansji inwestycyjnej poszczególnych funkcji gospodarczych określa rysunek studium.
- należy dążyć do racjonalnego wykorzystania możliwości gospodarczych wynikających z położenia obszaru przy ważnych elementach układu komunikacyjnego o znaczeniu międzynarodowym i w bliskim sąsiedztwie granic państwa,
- należy dożyć do wzmocnienia istniejących kontaktów transgranicznych i wykorzystywać je dla wspólnych przedsięwzięć gospodarczych,
- należy podejmować przedsięwzięcia podwyższające atrakcyjność turystyczną obszaru i zachęcające do inwestowania w ten sektor. Winny być to działania zmierzające do zachowania i podkreślenia specyfiki gminy:
  - poprawa atrakcyjności wizualnej miasta,
  - sanacja istniejących oraz wyznaczanie nowych szlaków turystycznych, ścieżek dydaktycznych i rowerowych wraz z towarzyszącymi urządzeniami (parkingi, miejsca biwakowe, punkty widokowe, system informacji wizualnej),
  - realizacja i promocja unikalnych atrakcji turystycznych, kulturalnych i dydaktycznych z wykorzystaniem istniejących zasobów (Jezioro Złotnickie, dziedzictwo kulturowe),
  - tworzenie warunków dla rozwoju masowych i specjalistycznych form turystyki i sportu,

- rozwój zróżnicowanej bazy pobytovej z rozbudowaną infrastrukturą sportową i rozrywkową,
- rozwój agro- i ekoturystyki,
- rozwój kontaktów transgranicznych,
- w celu usprawnienia obsługi komunikacyjnej obszaru oraz ograniczenia uciążliwości ze strony transportu postuluje się zmianę przebiegu drogi wojewódzkiej nr 360 w orszasz Gryfowa – wg rysunku studium (wniosek do studium województwa). Postulowany przebieg umożliwi dogodny dostęp komunikacyjny m.in. do terenów przeznaczonych pod nowe działalności gospodarcze,
- należy wspierać proekologiczne inwestycje w przemyśle i pokrewnych rodzajach działalności,
- należy dążyć do wzmocnienia sektora rolnego poprzez wzbogacenie go o funkcje przetwórcze, ekoturystyczne i produkcję specjalistyczną.

## 9. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

### 9.1. Stan istniejący – synteza

#### — **Zaopatrzenie w wodę:**

##### **A. miasto:**

Główny źródłem zaopatrzenia w wodę odbiorców w Gryfowie są ujęcia wód podziemnych zlokalizowane przy ul. Jeleniogórskiej, najważniejsze aktualnie ujęcia tworzą 3 studnie o łącznej wydajności 61 m<sup>3</sup>/h oraz Zakład Uzdatniania Wody nr 1. Układ ten wspomagany jest przez zespół 2 studni o łącznej wydajności 45 m<sup>3</sup>/h, zbiornik zapasowo-wyrównawczy o pojemności 400 m<sup>3</sup> oraz Zakład Uzdatniania Wody nr 2.

##### **B. gmina:**

Na terenie gminy następujące miejscowości wyposażone są w zbiorczy system zaopatrzenia w wodę.

Wieża – zaopatrywana jest w części przylegającej do Gryfowa z miejskiego systemu wodociągowego, biegnącym wzdłuż drogi nr 360.

Ubocze – zaopatrują w wodę ujęcia podziemne, które tworzą 4 studnie o łącznej wydajności 17 m<sup>3</sup>/h. Wieś dysponuje siecią wodociągową o długości ok. 16 km.

Rząsiny – korzystają z ujęcia w Uboczu, dysponując siecią wodociągową długości 14,5 km.

Proszówka – zaopatrywana jest z ujęcia wód podziemnych, o wydajności 1,3 m<sup>3</sup>/h, zlokalizowanego przy drodze do Radoniowa. Aktualnie uruchamiana jest druga studnia o wydajności 12 m<sup>3</sup>/h zlokalizowana na Górze Zamkowej. Łączna długość wodociągu wynosi tu ok. 800 m.

Krzewie Wielkie – kilka budynków zaopatrywanych jest tu w wodę z ujęcia położonego w Lubomierzu.

Pozostali odbiorcy na terenach wiejskich czerpią wodę ze studni indywidualnych.

#### — **Odprowadzenie i unieszkodliwianie ścieków komunalnych:**

##### **A. miasto:**

Miastu celowi temu służy miejska oczyszczalnia ścieków o wydajności 3.300 m<sup>3</sup>/d. Obecne obciążenie oczyszczalni wynosi ok. 1000 m<sup>3</sup>/d.

Miasto posiada rozległy układ sieci grawitacyjnych kanalizacji ogólnospławnej wspomagany przez 3 przepompownie oraz rurociągi tłoczne. Ponadto na terenie miasta występują lokalne układy kanalizacji deszczowej odprowadzające wody opadowe do Kwisy i Oldzy.

##### **B. gmina:**

Na obszarach wiejskich nie występują układy odprowadzania ścieków o znaczeniu ponad-lokalnym. Podstawą gospodarki ściekowej są tu wszelkiego typu osadniki przydomowe zapewniające oczyszczanie mechaniczne. Nominalna przepustowość oczyszczalni miejskiej sprzyja podłączeniu do niej miejscowości satelitarnych.

#### — **Zaopatrzenie w gaz:**

##### **A. miasto:**

W Gryfowie Śląskim znajduje się dobrze rozbudowany system sieci gazowych, gaz dostarczany jest tu gazociągiem wysokiego ciśnienia o średnicy 100 mm i ciśnieniu 1 MPa. W pobliżu dworca kolejowego przy ul. Polnej zlokalizowana jest dwustopniowa stacja redukcyjno-pomiarowa o przepustowości 1000 m<sup>3</sup>/h. Ze stacji gaz rozprowadzany jest po terenie miasta gazociągami niskiego oraz średniego ciśnienia. Przy ul. Partyzantów zlokalizowana jest stacja redukcyjna II stopnia.

#### **B. gmina:**

Obszary wiejskie nie są wyposażone w sieć gazową, za wyjątkiem części wsi Wieża, zasilanej z sieci miejskiej.

##### **— Zaopatrzenie w energię elektryczną:**

Zasilanie odbiorców w mieście oraz na terenach wiejskich odbywa się liniami średniego napięcia 20 kV z głównego punktu zasilania 110/20 kV zlokalizowanego w Bartoszówce (poza granicami gminy). Energia elektryczna do odbiorców dostarczana jest poprzez stacje transformatorowe 20/0,4 kV, których na omawianym obszarze jest 25.

Przez południową część gminy przebiega linia energetyczna 110 kV, która wymusza lokalne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

##### **— Gospodarka cieplna:**

#### **A. miasto:**

W Gryfowie zlokalizowane są 2 kotłownie zakładowe opalane miałem węglowym oraz 1 kotłownia pracująca w oparciu o olej opałowy (moc 1000 kW). Kotłownia ta ogrzewa budynki mieszkalne wielorodzinne przy ul. Jeleniogórskiej. Zdecydowana większość zabudowy opalana jest piecami węglowymi.

#### **B. gmina:**

Tereny wiejskie są pozbawione systemowych rozwiązań w zakresie gospodarki cieplnej, a podstawowymi nośnikami energii są tu paliwa stałe.

— **Telekomunikacja** – abonenci z terenu gminy przyłączeni są do istniejącej centrali telefonicznej, znajdującej się w Gryfowie Śląskim (w budynku poczty). Centrala ta ma pojemność 2400 NN i jest przyłączona do kabla światłowodowego relacji Lwówek Śląski – Lubań Śl. Istniejąca sieć jest w złym stanie technicznym.

— **Gospodarka odpadami** rozwiązana jest w oparciu o istniejące wysypisko odpadów komunalnych zlokalizowane w Wieży, przy drodze nr 360. Jest to obiekt współczesny, od podstaw realizowany zgodnie z obecnym przeznaczeniem. Wysypisko obsługuje cały obszar gminy. Obiekt nie posiada ustanowionej administracyjnie strefy uciążliwości.

Roczna ilość składowanych tu odpadów wynosi ok. 20 tys.m<sup>3</sup>, (całkowita pojemność wysypiska to ok. 275 tys.m<sup>3</sup>, a powierzchnia aktualnie zajmowanego terenu – 2,2 ha). Problem gospodarki odpadami na terenie gminy został omówiony szerzej w rozdziale 4.1.

## **9.2. Uwarunkowania rozwoju**

### **9.2.1. Uwarunkowania wspomagające rozwój obszaru**

- Istniejące systemy zaopatrzenia w wodę obejmują swym zasięgiem ponad 80% mieszkańców obszaru a ich wydajność pokrywa obecne potrzeby użytkowników,
- dotychczas zrealizowane i planowane inwestycje z zakresu gospodarki ściekowej są znacznym osiągnięciem gminy i wpływają na systematyczną poprawę warunków zamieszkania i stan środowiska,
- przebiegające przez obszar gminy gazociągi wysokiego ciśnienia pozwalają na rozbudowę istniejącej sieci i dostarczenie tego medium na wszystkie cele. Jediną barierą dla rozwoju sieci gazowej na terenach wiejskich jest brak opłacalności inwestycji ze względu na ilość odbiorców,
- na terenie miasta i gminy nie występują bariery w zakresie dostawy energii elektrycznej limitujące rozwój obszaru,
- planowana przez Zakład Telekomunikacji w Jeleniej Górze modernizacja sieci telekomunikacyjnej oraz rozbudowa centrali miejskiej pozwoli na przyłączenie do sieci wszystkich zainteresowanych,
- istniejące szerokie możliwości inwestowania w systemy komunikowania powodują, że nie występuje bariera rozwojowa tego elementu infrastruktury technicznej,

- istniejące wysypisko odpadów komunalnych zaspokaja potrzeby gminy w tym zakresie, gromadzenie i składowanie odpadów odbywa się zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

### 9.2.2. Uwarunkowania ograniczające, bądź utrudniające rozwój obszaru

- Pełne zaspokojenie potrzeb użytkowników w zakresie zaopatrzenia w wodę, przy zakładanej docelowej liczbie mieszkańców miasta i gminy oraz pełnym wyposażeniu mieszkań wymagać będzie rozbudowy obecnego systemu wodociągowego, przede wszystkim w zakresie źródeł zasilania,
- ogólnospławny charakter przeważającej części sieci kanalizacyjnych powoduje nieekonomiczne wykorzystanie oczyszczalni ścieków odbierającej poza ściekami sanitarnymi także wody opadowe,
- oddalenie większości wsi od Gryfowa, wysoki stopień rozproszenia zabudowy oraz niewielka ilość użytkowników nie sprzyjają ich włączeniu do miejskiego systemu kanalizacyjnego (pomimo rezerw w przepustowości istniejącej oczyszczalni),
- wielkość niezbędnych nakładów na rozbudowę sieci gazowej na terenach wiejskich może zadecydować o braku opłacalności tych inwestycji na obszarach znacznie oddalonych od sieci przesyłowych, słabo zaludnionych i stagnacyjnych rozwojowo,
- gospodarka cieplna, oparta w głównej mierze na paliwach stałych i tradycyjnych paleniskach jest istotną przyczyną zanieczyszczeń powietrza, co powoduje znaczny dyskomfort zamieszkania.

### 9.3. Kierunki rozwoju

- Ustala się, że zapotrzebowanie miasta na wodę wyniesie średnio 3.062 m<sup>3</sup> do 4.728 m<sup>3</sup> w dobie o maksymalnym zużyciu. Dla pełnego zaspokojenia tak zidentyfikowanych potrzeb (przy założeniu wzrostu obecnej liczby mieszkańców z 7.715 do 8.300) niezbędna jest rozbudowa istniejącego systemu zasilania. Możliwe kierunki to:
  - budowa ujęcia powierzchniowego wody (wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi) na rzece Kwisie,
  - budowa kolejnych studni w miejscach istniejących ujęć wody (poprzedzonych potwierdzeniem zasobów),
- należy dokonać rozbudowy systemu retencji wody w zbiornikach zapasowo-wyównawczych do pojemności wymaganej  $V = 1.580,00 \text{ m}^3$ ,
- należy rozbudowywać magistralną i rozdzielczą sieć wodociągową równoległe z planowanym zainwestowaniem:
  - na terenie miasta oraz wsi Wieża i Krzewie Wielkie – współpracującą z istniejącymi i planowanymi ujęciami miejskimi,
  - na terenie Rząsin i Ubocza – współpracującą z istniejącym ujęciem w Uboczu,
  - na terenie Proszówki i Młyńska – współpracującą z istniejącym ujęciem wód podziemnych w Proszówce,
  - na terenie Wolbromowa – sieci lokalnej po udokumentowaniu zasobów wody lub w wypadku stwierdzenia braku takiej możliwości z systemu wodociągowego współdziałającego z ujęciami wody w Uboczu,
- należy kontynuować budowę systemu kanalizacji miejskiej i docelowo objąć jego zasięgiem wsie: Wieża, Krzewie Wielkie i Proszówka,
- należy modernizować system kanalizacji miejskiej w kierunku zwiększenia rozdziału ścieków,
- gospodarkę ściekową na terenach wiejskich (za wyjątkiem miejscowości planowanych do włączenia do systemu miejskiego) należy rozwiązywać głównie w oparciu o układy lokalne bądź indywidualne (o rozwiązaniach dostosowanych do warunków lokalnych). O wyborze rozwiązań winny decydować następujące czynniki:
  - układ terenu,
  - warunki geologiczne,
  - charakter zabudowy,
  - stosunki własnościowe,

- inicjatywy lokalne.

Różnorodności tych rozwiązań w ujęciu przestrzennym towarzyszy wymóg wysokiej sprawności technologicznej.

Dla wsi o zwiększonym odpływie ścieków, do których należą Ubocze i Rząsiny alternatywą dla rozwiązań lokalnych i indywidualnych jest budowa systemów kanalizacji i oczyszczalni ścieków obsługujących rejon koncentracji zabudowy.

- należy sukcesywnie rozbudowywać i modernizować sieć gazową. Przewiduje się, że z miejskiej sieci gazowej zaopatrywani będą także mieszkańcy wsi Wieża i Proszówka. Ponadto zbiorcze systemy zaopatrzenia w gaz objąć winny docelowo wszystkie wsie gminy. Z uwagi na rozproszony charakter zabudowy części tych obszarów, opłacalność budowy przewodowych systemów zaopatrzenia w gaz wymaga potwierdzenia analizą ekonomiczną,
- należy rozbudowywać i modernizować sieć elektroenergetyczną przy uwzględnieniu wzrostu zużycia energii związanego z rozwojem miasta i gminy (przestrzennym i gospodarczym) oraz systematycznym doposażaniem gospodarstw domowych w nowe urządzenia,
- należy promować i wspomagać inwestycje związane z instalacją proekologicznych źródeł energii,
- należy podjąć działania zapewniające dłuższą eksploatację istniejącego składowiska odpadów – poprzez:
  - wdrażanie nowych technologii (segregację, przetwarzanie),
  - rozbudowę składowiska (w miarę potrzeb) na terenach przyległych – oznaczonych na rysunku studium.

## 10. GOSPODARKA TERENAMI

### 10.1. Stan istniejący – synteza

„W granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego każdy ma prawo do:

- zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny,
- ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych”

(art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym).

W/w przepis ustala priorytetową rangę stanu władania jako uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego. Tytuł do gruntu jest także b. ważnym narzędziem polityki przestrzennej i decyduje o jej kierunkach i efektywności ekonomicznej.

Stan władania dla potrzeb studium został rozpoznany w drodze analizy wielkości i rozmieszczenia gruntów wg głównych kategorii własnościowych.

Klasyfikacja ta przedstawia się następująco:

Właściciel	powierzchnia [ w zaokrągleniu do 1,00 ha ]
mienie komunalne	387,00
AWRSP	1.540,00
Nadleśnictwa	1.590,00
Skarb Państwa	225,00
osoby fizyczne	2.671,00
właściciele pozostali (instytucje i jednostki organizacyjne)	248,00

Rozmieszczenie gruntów (wg w/w kategorii własnościowych) pokazano na mapach ewidencji gruntów w skali 1:5000, stanowiących materiał pomocniczy do niniejszego opracowania.

Z inwentaryzacji stanu wynika, iż gmina dysponuje stosunkowo niewielką ilością gruntów (niepełna 6%). Mimo niewielkiej powierzchni są to jednak cenne zasoby, gdyż obejmują przede wszystkim

tereny położone w obszarze miasta, w rejonach planowanej ekspansji inwestycyjnej (głównie budownictwa mieszkaniowego). Ponadto gmina jest współwłaścicielem większości wielorodzinnej substancji mieszkaniowej, której prywatyzacja następuje dość powoli.

Największymi zasobami nieruchomości na terenie gminy dysponują właściciele prywatni, przy czym wielkość ta systematycznie rośnie. Na terenach wiejskich gminy zasoby prywatne obejmują, poza gruntami rolnymi, dominującą część substancji mieszkaniowej.

Zmiany własnościowe w najmniejszym stopniu dotyczą gruntów pozostających w dyspozycji Nadleśnictw. Za najbardziej mobilne grupy własnościowe należy uznać:

- AWRSP, której celem jest rozdysponowanie gruntów po byłych PGR i PFZ,
- gminę, dla której gospodarka nieruchomościami stanowi ważny element działalności gospodarczej.

## **10.2. Uwarunkowania rozwoju**

### **10.2.1. Uwarunkowania wspomagające rozwój obszaru**

- Miasto dysponuje zasobami gruntów pozwalających na realizację potrzeb własnych z zakresu budownictwa mieszkaniowego,
- władze gminy prowadzą aktywną politykę w zakresie pozyskiwania nieruchomości dla realizacji potrzeb własnych i tworzenia ofert lokalizacyjnych dla inwestorów komercyjnych,
- sukcesywnie postępujące procesy prywatyzacyjne w obrębie zasobów mieszkaniowych uwalniają gminę od części kosztów związanych z utrzymaniem mocno zdekapitalizowanej substancji,
- w gminie prowadzona jest właściwa polityka w zakresie przygotowania terenów do sprzedaży obejmującej niezbędne opracowania urbanistyczne (plany regulacyjne, plany zabudowy – uwzględniające predyspozycje lokalizacji, ich wartość oraz interes gminy i osób trzecich).

### **10.2.2. Uwarunkowania ograniczające, bądź utrudniające rozwój obszaru**

- Znaczny udział gruntów prywatnych w obszarach możliwej ekspansji zabudowy (w tym komercyjnej) ogranicza korzyści ekonomiczne gminy z noworealizowanych inwestycji,
- właściciele prywatni stanowią dużą grupę nacisku w procesach planistycznych i inwestycyjnych,
- zasoby gminy są niewielkie, co naraża gminę na systematyczny spadek dochodów ze sprzedaży nieruchomości,
- realizacja zadań własnych gminy, wobec systematycznie malejących zasobów gruntów będzie wiązać się z koniecznością pozyskiwania terenów,
- stosunkowo duży udział gminy w zasobach mieszkaniowych wywołuje konieczność ponoszenia znacznych kosztów na jej utrzymanie.

## **10.3. Kierunki rozwoju**

- Utrzymanie obecnych korzyści ze sprzedaży nieruchomości wymaga aktywnej polityki obejmującej także odnawianie zasobów (wykonywania prawa pierwokupu, pozyskiwanie gruntów dla potrzeb własnych, nabywanie nieruchomości dla celów komercyjnych itp.),
- należy szczególnie starannie analizować wnioski inwestorskie na etapie tworzenia planów miejscowych pod kątem ich skutków ekonomicznych, a zwłaszcza przyszłych zobowiązań wynikających z przepisów szczególnych w zakresie zadań własnych gminy,
- gmina powinna nabywać atrakcyjne grunty, celem tworzenia (w drodze procesów planistycznych) atrakcyjnych ofert inwestycyjnych,
- należy tworzyć mechanizmy organizacyjne i ekonomiczne sprzyjające prywatyzacji zasobów mieszkaniowych. Procesy te winny być tak przeprowadzane aby poprawiały koniunkturę na rynku nieruchomości i aktywizowały rynek budowlany (także w obszarze remontów i modernizacji). Polityka mieszkaniowa może także oddziaływać na procesy demograficzne (napływ ludności w wieku produkcyjnym, utrzymanie stabilizacji demograficznej miasta).

## **11. OBSZARY WSKAZANE DO OBJĘCIA PLANAMI MIEJSCOWYMI**

Tereny, dla których sporządzanie planów miejscowych jest obowiązkowe reguluje art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Ze względu na wymagania przepisów szczególnych terenem do obowiązkowego objęcia planem jest: teren i obszar górniczy, przy czym w wypadku złoża gliny Gryfów (zważywszy na jego wielkość,

wielkość wydobycia i charakter kopaliny) od obowiązku tego można odstąpić (w myśl art. 53 ust. 6 ustawy z dnia 04 lutego 1994 r. Prawo Geologiczne i Górnicze – Dz. U. Nr 27, poz. 96 z późn. zmianami).

Potrzeba opracowania planów miejscowych wystąpi w wypadku:

- konieczności zajęcia na cele inwestycyjne terenów rolnych lub leśnych, dla których nie uzyskano w ramach dotychczas sporządzanych planów miejscowych zgody na przeznaczenie nierolnicze i nieleśne (wyjątek stanowi tu budowa siedlisk rolniczych),
- woli wprowadzenia określonych w studium form ochrony wartości kulturowych i przyrodniczych (strefy ochrony konserwatorskiej, użytki ekologiczne), o ile nie zostaną one wprowadzone w drodze stosownego rozporządzenia wojewody,
- woli wprowadzenia dodatkowych (poza regulacjami prawa powszechnego) rygorów w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zakazów zabudowy,
- konieczności podjęcia zadań dla realizacji lokalnych, ponadlokalnych i regionalnych celów publicznych (za wyjątkiem związanych z budową infrastruktury technicznej w pasach drogowych),
- konieczności realizacji zabudowy mieszkaniowej dla zaspokojenia potrzeb wspólnoty samorządowej.

Ze względu na w/w uwarunkowania planami miejscowymi powinny zostać objęte w pierwszej kolejności następujące obszary:

- **tereny zainwestowania miejskiego** („Gryfów – Zachód”) ograniczone:
  - od południa projektowaną obwodnicą miasta (obejmując także obwodnicę w liniach rozgraniczających),
  - od zachodu – granicą administracyjną miasta (gminy),
  - od wschodu i północy – drogą krajową nr 365,
- **strefa intensywnego rozwoju wypoczynku i rekreacji** – wyznaczona w południowej części miasta,
- **niezabudowane tereny we wschodniej części Proszówki** – ze względu na potrzebę wprowadzenia ograniczeń w lokalizacji zabudowy (ewentualnego zakazu zabudowy).

## **12. WNIOSKI DO OPRACOWAŃ I PROGRAMÓW PONADLOKALNYCH**

W związku z brakiem obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego oraz rejestru zadań rządowych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski uwzględniono zapisy projektu planu zagospodarowania przestrzennego województwa jeleniogórskiego oraz potrzeby obszaru w zakresie inwestycji rządowych, traktując je jako wnioski do w/w dokumentów.

### **12.1. Wnioski do planu zagospodarowania przestrzennego województwa**

- Uwzględnienie istniejących i planowanych obszarów chronionych jako elementów ponadlokalnego systemu ochrony przyrody i kształtowania krajobrazu:
  - korytarza ekologicznego o znaczeniu międzynarodowym wyznaczonego w sieci ECO-NET,
  - projektowanego Złotnicko-Leśniańskiego Parku Krajobrazowego,
- uwzględnienie miasta i gminy Gryfów Śląski w sieci osadniczej jako ośrodka o następujących funkcjach dominujących:
  - przemysłowej,
  - rolniczej,
  - turystycznej – rangi regionalnej,
  - obsługi ruchu tranzytowego Polska – Czechy i Polska – Niemcy,
- uwzględnienie istniejących zasobów kulturowych (historycznych) i przyrodniczych w planowaniu regionalnych i ponadregionalnych systemów zagospodarowania turystycznego (szlaków turystycznych, ścieżek rowerowych, bazy noclegowej),



- zapewnienie poprawy obsługi komunikacyjnej miasta poprzez modernizację i kształtowanie sieci dróg krajowych i wojewódzkich (zmiana przebiegu drogi wojewódzkiej nr 360),
- uwzględnienie miasta i gminy w regionalnych systemach energetycznych.
- uwzględnienie miasta gminy w regionalnych systemach odbioru, wywozu i utylizacji odpadów niebezpiecznych.

## 12.2. Wnioski do programu zadań rządowych i wojewódzkich służących realizacji ponadlokalnych i regionalnych celów publicznych

- Modernizacja drogi wojewódzkiej nr 360 z budową obejścia południowego miasta,
- zorganizowanie kompleksowego systemu odbioru, wywozu i utylizacji odpadów niebezpiecznych,
- uwzględnienie zadań wynikających z potrzeby ochrony wartości przyrodniczych i kulturowych obszaru wchodzących w skład regionalnych systemów terenów chronionych.

## 13. USTALENIA UZUPEŁNIAJĄCE DLA OBSZARU MII.1 OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### 13.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów

#### 13.1.1. Obszar objęty zmianą studium – symbol MII.1 – rejon ul. Floriańskiej

Teren objęty zmianą studium przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jedno – i wielorodzinną z zagospodarowaniem towarzyszącym zgodnie z ustaleniami funkcjonalnymi określonymi dla terenów o symbolu MII w rozdziale 6 (podrozdz. 6.3).

W obiektach handlowych ustala się limit powierzchni handlowej na poziomie maks. 400m<sup>2</sup>,

Obsługę komunikacyjną terenu MII.1 należy zapewnić poprzez system dróg lokalnych i dojazdowych oraz dróg wewnętrznych powiązanych z istniejącymi i projektorami ciągami komunikacyjnymi oznaczonymi na rysunku studium lub w planach miejscowych.

Istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia przebiegające przez obszar MII.1 winny zostać skablowane w celu usunięcia ewentualnych kolizji z planowaną zabudową.

Określone poniżej wskaźniki wykorzystania terenów, w tym wysokości zabudowy należy traktować jako orientacyjne, do przesądzenia w planach miejscowych.

#### 13.1.2. Obszar objęty zmianą studium pod lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów

Obszar objęty zmianą studium przeznacza się pod lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów, na odcinku przebiegającym przez obszar miasta i gminy Gryfów Śląski na długości ok. 8 km (całkowita długość inwestycji wynosi ok. 65 km).

Budowa nowego gazociągu nie pociągnie za sobą istotnych zmian w stosunku do obecnego zagospodarowania i przeznaczenia terenu. Przewiduje się lokalizację projektowanego gazociągu DN 500 MOP 8,4 MPa w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 250 MOP 1.6 MPa (w odległości ok. 3 m). Zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055 z dnia 30.07.2001 r.) projektowany gazociąg DN500 będzie posiadał strefę kontrolowaną o szerokości 8,0m (po 4,0 m od osi gazociągu). Strefa kontrolowana projektowanego gazociągu zawiera odległości podstawowe bezpieczne istniejącego gazociągu, nie wywołując tym samym dodatkowych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu.

Trasa przebiegu istniejącego gazociągu DN 250 została skorygowana w stosunku do przebiegu wrysowanego w części graficznej studium. Korekta nastąpiła w związku z precyzyjniejszym zainwentaryzowaniem tej sieci na materiałach kartograficznych.

W granicach zmiany „*Studium..*” znajdują się tereny oznaczone symbolami:

<b>R</b>	grunty rolne	[w przeważającej części obszaru]
	las / dolesienia	[Ubocze, Gryfów Śląski]
<b>MI</b>	strefa zabudowy mieszkalno – zagrodowej	[Ubocze, Gryfów Śląski]
<b>MII</b>	strefa zabudowy mieszkaniowej z przewagą zabudowy jednorodzinnej	[Gryfów Śląski]
<b>W</b>	wody otwarte	[Gryfów Śląski]

<b>Uz</b>	tereny wydzielonych usług z zielenią towarzyszącą	[Gryfów Śląski, Krzewie Wielkie]
<b>ZC</b>	tereny cmentarzy	[Krzewie Wielkie]
<b>Eg</b>	tereny urządzeń infrastruktury technicznej – zaopatrzenia w gaz	[Krzewie Wielkie]

Ze względu na niemal całkowite zagłębienie inwestycji w gruncie (poza takimi elementami, jak zespół zaworowo-upustowy), przeznaczenie powierzchni terenu nie ulega zasadniczo zmianie (z uwzględnieniem dotychczasowych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z przepisów odrębnych - zasięgu odległości podstawowych (bezpiecznych) istniejącego gazociągu oraz strefy kontrolowanej projektowanego gazociągu).

W granicach zmiany „*Studium*..” dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ograniczeń zawartych w rozdziale 13.5.2.

### **13.1.3. Obszar objęty zmianą studium - teren oznaczony w planie symbolami „9 P,UR,U” i „10 KS”**

Teren objęty zmianą studium przeznaczony jest pod lokalizację zabudowy produkcyjno-usługowej z zagospodarowaniem towarzyszącym zgodnie z ustaleniami funkcjonalnymi określonymi dla terenów o symbolu P-U w rozdziale 6 (podrozdział 6.3).

W obiektach handlowych ustala się limit powierzchni handlowej na poziomie maks. 2000m<sup>2</sup>,

Obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić poprzez system istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych powiązanych z istniejącymi ciągami komunikacyjnymi, z wykluczeniem realizacji nowych włączeń do dróg krajowej i wojewódzkiej.

Przecinająca obszar istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia winna zostać przebudowana i skablowana w celu usunięcia ewentualnych kolizji z planowaną zabudową.

Określone poniżej wskaźniki wykorzystania terenów, w tym wysokości zabudowy należy traktować jako orientacyjne, do przesądzenia w planach miejscowych.

## **13.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy**

### **13.2.1. Obszar objęty zmianą studium – symbol MII.1 – rejon ul. Floriańskiej**

Ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu MII.1, odnoszące się do funkcji podstawowych:

Sposób wykorzystania terenu	Maksymalna intensywność zabudowy	Wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	Wysokość zabudowy
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0.4	35%	maksimum 10,00m
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa mieszkalno – usługowa	1.0	25%	maksimum 14,00m
Zabudowa usługowa	1.2	10%	maksimum 14,00m

Na terenie MII.1 nie wprowadza się zakazów zabudowy.

### **13.2.2. Obszar objęty zmianą studium pod lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów**

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, od istniejących gazociągów podwyższonego średniego ciśnienia należy przyjmować strefy ochronne (ustalane na podstawie podstawowych odległości bezpiecznych dla tych gazociągów). Strefa ochronna stanowi obszar, w którym operator sieci gazowej jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację. Lokalizacja obiektów wzdłuż strefy ochronnej oraz sposób jej zagospodarowania wymaga uzgodnienia z operatorem sieci.

Niektóre z wymienionych w normie BN-71/8976-31 odległości podstawowe bezpieczne, wymagane do uwzględnienia od istniejącego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 250 MOP 1.6 MPa, przedstawia tabela:

L.p.	Rodzaj obiektu terenowego	Podstawowa odległość bezpieczna [m]	Licząc od gazociągu do:
1.	Miasta i zespoły wiejskich budynków mieszkalnych o zwartej zabudowie	20 m	linii zwartej zabudowy
2.	Budynki użyteczności publicznej	25 m	rzutu budynku w poziomie terenu
3.	Oddzielnie stojące budynki mieszkalne i zespoły budynków stanowiące jedno gospodarstwo oddalone od innych, podobnych obiektów co najmniej 20m	20 m	rzutu budynku w poziomie terenu
4.	Oddzielnie stojące budynki niemieszkalne i budowle pomocnicze	15 m	rzutu budynku w poziomie terenu
5.	Obiekty zakładów przemysłowych	20 m	rRzutu obiektu w poziomie terenu
6.	Obiekty stacji kolejowych, urządzeń wodnych	30 m	rzutu obiektu w poziomie terenu
7.	Tłocznie gazu i stacje gazowe	20 m	rzutu obiektu w poziomie terenu
8.	Naziemne składy materiałów i płynów łatwopalnych	30 m	granicy terenu
9.	Przelotowe tory kolejowe, wzdłuż których układa się gazociąg	20 m	Dla torów ułożonych:
10.	Bocznice kolejowe, tory kolei wąskotorowych, wzdłuż których układa się gazociąg	15 m	a) w poziomie terenu – od skrajnej szyny toru, b) w wykopie – górna krawędź wykopu, c) na nasypie- podstawa nasypu

W przypadkach uzasadnionych względami technicznymi i ekonomicznymi dopuszcza się stosowanie zmniejszonych i szczególnych odległości bezpiecznych – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz normami branżowymi.

W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić także następujące odgałęzienia istniejącego gazociągu (oraz strefy ochronne):

- odgałęzienie Lwówek Śląski DN 100,
- odgałęzienie Gryfów Śląski DN 100,
- odgałęzienie Mirsk DN 250.

Odnosnie nowych gazociągów należy stosować strefy kontrolowane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. 2001 Nr 97, Poz. 1055). Zgodnie z cytowanym rozporządzeniem, projektowany gazociąg DN500 będzie posiadał strefę kontrolowaną o szerokości 8,0m (po 4,0 m od osi gazociągu). W strefie kontrolowanej gazociągu nie wolno wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

### **13.2.3. Obszar objęty zmianą studium - teren oznaczony w planie symbolami „9 P,UR,U” i „10 KS”**

Ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy nieruchomości – 0,5,
- minimalny dopuszczalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych nieruchomości – 15%,
- maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy 15 m.

Na objętym niniejszą zmianą terenie nie wprowadza się zakazów zabudowy.

### 13.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

#### 13.3.1. Obszar objęty zmianą studium – symbol MII.1 – rejon ul. Floriańskiej

Szczegółowe działania mające na celu ochronę środowiska zostały opisane w rozdziale 4, podrozdziale 4.3.

Tereny przeznaczane pod mieszkalnictwo oraz usługi związane z rekreacją i wypoczynkiem a także stałym pobytem dzieci i młodzieży obejmuje się ochroną akustyczną.

Nowo realizowana zabudowa winna zachować i podkreślać istniejące walory krajobrazowe - zarówno w zakresie środowiska przyrodniczego jak i kulturowego poprzez restrykcyjnie ustalone w planach miejscowych wymagania przestrzenne.

#### 13.3.2. Obszar objęty zmianą studium pod lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza:

- obszarami Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 - najbliższe obszary chronione prawem wspólnotowym nie znajdują się w zasięgu znaczącego oddziaływania przedsięwzięcia,
- Parkami Narodowymi, Parkami Krajobrazowymi oraz Rezerwatami Przyrody,
- obszarami Chronionego Krajobrazu, użytkami ekologicznymi.

W granicach objętych zmianą „*Studium*..” nie udokumentowano występowania pomników przyrody ożywionej i nieożywionej, jak również stanowisk fauny i flory chronionej. Występują one jednak w sąsiedztwie:

#### Rośliny chronione:

Spśród 17 gatunków roślin chronionych, w pobliżu projektowanej trasy gazociągu stwierdzono występowanie następujących:

- 1) **Bluszcz pospolity** (*Hedera helix*); Stanowisko znajduje się na obrzeżach Gryfowa Śląskiego, co najmniej kilkadziesiąt metrów od projektowanej trasy gazociągu, na wysokości 30,5 km gazociągu,
- 2) **Kruszyna pospolita** (*Frangula alnus*); Gatunek pospolity, na terenie gminy stwierdzony w 67 miejscach. Również występuje w okolicach Gryfowa Śląskiego, w zalesieniu, około 300 m od trasy gazociągu, na wysokości 25,5 km tej trasy oraz w Uboczu, około 300 m, po lewej stronie trasy, na wysokości 25,5 km gazociągu,
- 3) **Kalina koralowa** (*Viburnum opulus*); Gatunek pospolity na terenie gminy, odnaleziony aż na 48 stanowiskach:
  - stanowisko koło Górnicy leży na trasie projektowanego gazociągu na wysokości 32,5 km gazociągu;
  - na zachód od parku w Uboczu, w zdegradowanych drzewostanach i zaroślach z leszczyną, lipą i dębem, nieliczna na wysokości 25,5 km gazociągu;
  - w zaroślach przydrożnych przy drodze z Ubocza do Pasiecznika na wysokości 26 km gazociągu,
- 4) **Marzanka wonna** (*Galium odoratum*) Stanowisko znajduje się w Uboczu, po prawej stronie projektowanej trasy, w odległości około 250 m, w parku podworskim, na wysokości ok. 26 km gazociągu,
- 5) **Śnieżyczka przebiśnieg** (*Galanthus nivalis*); Rośliny odnaleziono nad brzegiem Oldzy, około 100 m od trasy projektowanego gazociągu, na wysokości 30 km trasy.

#### Zwierzęta chronione:

##### Ptaki

Na terenie gminy stwierdzono 123 gatunki ptaków, z których wymienione niżej zlokalizowano w pobliżu trasy gazociągu:

- 1) **Pliszka górska** (*Motacilla cinerea*),
  - w Gryfowie Śląskim nad Oldzą, koło stacji PKP, w odległości około 200 m od trasy projektowanego gazociągu, na wysokości 30 km trasy.
  - w Uboczu, około 500 m od trasy projektowanego gazociągu, na wysokości ok. 26 km trasy.

- 2) **Łabędź niemy** (*Cygnus olor*) w Gryfowie Śląskim, na stawach koło stacji PK,P w okresie lęgowym (ptaki nie przystąpiły do lęgu), w odległości około 100 m od trasy projektowanego gazociągu, na wysokości około 30 km trasy.
- 3) **Sieweczka rzeczna** (*Charadrius dubius*), stwierdzona na tym samym stanowisku co łabędź niemy, w Gryfowie Śląskim na stawach koło stacji PKP, w odległości około 200 m od trasy projektowanego gazociągu, na wysokości 30 km trasy.
- 4) **Dziwonía** (*Carpodacus erythrinus*) w Gryfowie koło stawów przy stacji PKP, około 300 m na zachód od trasy gazociągu, na wysokości 29,5 km trasy.
- 5) **Świergotek łąkowy** (*Anthus pratensis*) Ptaki obserwowano w okolicach Gryfowa Śląskiego, w odległości co najmniej 600 m od trasy gazociągu, na łąkach kośnych w dolinie Oldzy, na południe od Dajworu, na wysokości 29,5 km gazociągu.

#### Płazy i gady

- 1) **Traszka zwyczajna** (*Triturus vulgaris*) zaobserwowano pojedynczego osobnika w niewielkim oczku wodnym na terenach otwartych, niedaleko potoku Olszówka, w odległości około 50 metrów od trasy projektowanego gazociągu.
- 2) **Żaba moczarowa** (*Rana arvalis*), w tym samym zbiorniku występowały godujące osobniki a znaczna część objętości zbiornika wypełniona była skrzekiem.

#### Ryby

- 1) **Strzebla potokowa** (*Phoxinus phoxinus*), dość licznie występuje w Oldzy.
- 2) **Pstrąg potokowy** (*Salmo trutta fario*), obecny w Oldzy, którą zasiedla ponownie wchodząc tutaj z Kwisy.
- 3) **Minóg strumieniowy** (*Lampetra planeri*), nieliczna populacja występuje w Oldzy.

W wyniku inwentaryzacji gminy wskazano, jako cenny przyrodniczo ze względu na występującą tam awifaunę (ornitofaunę), fragment Doliny Oldzy (prawobrzeżnego dopływu Kwisy) rozciągający się od stacji PKP w Gryfowie do granicy gminy. Obejmuje on niewielki kompleks prywatnych stawów hodowlanych (gospodarstwo Nad Stawami) oraz pas łąk kośnych wzdłuż potoku. Na stawach występuje łabędź niemy, sieweczka rzeczna i dziwonía, a na łąkach pliszka górská i świergotek łąkowy.

Przy wszelkich działaniach inwestycyjnych, ze szczególnym uwzględnieniem prac ziemnych a także budowy i montażu należy uwzględnić wymagania ochrony środowiska i przyrody wynikające z przepisów odrębnych.

Ze względu na niemal całkowite zagłębienie inwestycji w gruncie (poza takimi elementami, jak zespół zaworowo-upustowy), budowa gazociągu nie będzie wpływała na istniejące walory krajobrazowe. Obiekty kubaturowe (zespół zaworowo-upustowy) ze względu na swoje parametry technologiczne (mała powierzchnia, niska zabudowa nie przekraczająca 4 m) także nie spowodują zakłóceń w warunkach krajobrazowych.

#### **13.3.3. Obszar objęty zmianą studium - teren oznaczony w planie symbolami „9 P,UR,U” i „10 KS”**

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza:

- obszarami Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000,
- Parkami Narodowymi, Parkami Krajobrazowymi oraz Rezerwatami Przyrody,
- obszarami Chronionego Krajobrazu,
- użytkami ekologicznymi.

Na terenie objętym zmianą „Studium..” nie udokumentowano występowania pomników przyrody ożywionej i nieożywionej, jak również stanowisk fauny i flory chronionej.

Teren przeznaczony pod lokalizację funkcji produkcyjno – usługowych nie podlega ochronie akustycznej.

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

##### **13.4.1. Obszar objęty zmianą studium – symbol MII.1 – rejon ul. Floriańskiej**

Na obszarze MII.1 nie występują obiekty objęte lub wskazane do objęcia ochroną ze względu na wartości kulturowe.

Na obszarze MII.1 nie występują rozpoznane stanowiska archeologiczne.

#### 13.4.2. Obszar objęty zmianą studium pod lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów

Prace ziemne przy realizacji zamierzenia stanowią pewne zagrożenie dla ewentualnie znajdujących się na jego trasie stanowisk archeologicznych. Zagrożenie to wiąże się przede wszystkim z koniecznością wykonania wykopu pod gazociąg, sięgającego głębokości 1,5-2,0 m, prowadzącego do całkowitego zniszczenia lokalnej struktury podłoża wraz z układem zawartych w nim zabytków.

Zgodnie z ogólnymi wstępnymi zaleceniami Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu - Delegatura w Jeleniej Górze, należy:

- przed uzyskaniem pozwolenia na budowę uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków objęcie nadzorem archeologicznym prac ziemnych prowadzonych w trakcie budowy,
- w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych podjąć ratownicze badania wykopaliskowe; wykonywanie badań archeologicznych oraz ich dokumentowanie musi odbywać się pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim, za zezwoleniem konserwatorskim,
- zabezpieczyć odkryte zabytki archeologiczne i teren ich odkrycia oraz umożliwić ewentualną ekspozycję nieruchomych zabytków archeologicznych w miejscu odkrycia,
- z uwagi na możliwość wystąpienia znalezisk zabytków archeologicznych poza udokumentowanymi stanowiskami archeologicznymi, inwestor zobowiązany jest powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych z 7-dniowym wyprzedzeniem.

Na obszarze objętym zmianą „*Studium..*” udokumentowano następujące stanowiska archeologiczne:

##### obwód Krzewie Wielkie:

nr 59 (AZP 81-13), osada średniowieczna,  
nr 60 (AZP 81-13), osada średniowieczna.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego zmianą „*Studium..*” udokumentowano następujące stanowiska archeologiczne:

##### 1. obwód Ubocze:

nr 13 (AZP 80-13), osada średniowieczna,  
nr 14 (AZP 80-13), osada średniowieczna,  
nr 15 (AZP 80-13), osada średniowieczna,  
nr 16 (AZP 80-13), osada średniowieczna,  
nr 40 (AZP 80-13), osada średniowieczna,  
nr 41 (AZP 80-13), osada średniowieczna,  
nr 42 (AZP 80-13), osada średniowieczna,  
nr 43 (AZP 80-13), osada średniowieczna,  
nr 44 (AZP 80-13), osada średniowieczna,  
nr 49 (AZP 80-13), osada średniowieczna,

##### 2. obwód Gryfów Śląski:

nr 51 (AZP 81-13), osada średniowieczna,  
nr 53 (AZP 81-13), osada średniowieczna,

##### 3. obwód Krzewie Wielkie:

nr 54 (AZP 81-13), osada średniowieczna,  
nr 57 (AZP 81-13), osada średniowieczna,  
nr 58 (AZP 81-13), osada średniowieczna,  
nr 61 (AZP 81-13), osada średniowieczna,  
nr 62 (AZP 81-13), osada średniowieczna.

Wstępnego rozpoznania archeologicznego na trasie projektowanego gazociągu dokonano też na podstawie materiałów z przeprowadzonych badań powierzchniowych przy realizacji istniejącego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN250 oraz informacjach podanych w decyzjach lokalizacyjnych oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Są to ślady osadnictwa średniowiecznego, pradziejowego oraz z epoki kamienia, a także wczesnonowożytnego. Stanowiska archeologiczne oraz wszelkie znaleziska archeologiczne podlegają ochronie prawnej, w myśl przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zmianami).

### **13.4.3. Obszar objęty zmianą studium - teren oznaczony w planie symbolami „9 P,UR,U” i „10 KS”**

W granicach obszaru objętego niniejszą zmianą znajdują się dwa stanowiska archeologiczne osadnictwa średniowiecznego - nr 9/AZP 81-13 i 10/AZP 81-13.

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

### **13.5.1. Obszar objęty zmianą studium – symbol MII.1 – rejon ul. Floriańskiej**

Obszar MII.1 obsługiwany jest komunikacyjnie za pośrednictwem ulicy Floriańskiej oraz projektowanego systemu dróg i ulic lokalnych, dojazdowych oraz wewnętrznych. Drogi te należy powiązać z istniejącym i projektowanym układem komunikacyjnym bazując na decyzjach podjętych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla śródmieścia i zachodniej części miasta Gryfów Śląski – obszar planistyczny „A”.

Ogólne zasady rozwoju infrastruktury technicznej zostały opisane w rozdziale 9.

Na obszarze MII.1 główne inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej związane będą z rozbudową systemów infrastruktury technicznej w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania obszaru oraz usuwaniem ewentualnych kolizji (głównie z siecią elektroenergetyczną średniego napięcia).

### **13.5.2. Obszar objęty zmianą studium pod lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów**

#### **Komunikacja**

Budowa gazociągu oraz jego eksploatacja nie wymaga budowy nowych dróg. Trasa gazociągu krzyżuje się układem komunikacji kołowej siecią dróg gminnych oraz z drogą wojewódzką nr 364 na odcinku pomiędzy Gryfowem Śląskim a wsią Ubocze Górne. Zgodnie z wieloletnim *Programem Inwestycyjnym dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2007-2013* ujęte zostało zadanie polegające na przebudowie tej drogi na odcinku od Lwówka Śląskiego do Gryfowa, wraz z koncepcją obwodnicy Lwówka Śląskiego (EWT 2007-2013) oraz budowa obwodnicy drogowej Gryfowa Śląskiego w sieci dróg wojewódzkich. Dla drogi wojewódzkiej nr 364 przewidziane są następujące parametry:

- droga klasy głównej (G 1/2),
- obsługa obszarów przyległych wyłącznie poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy oraz na zasadach uzgodnionych z zarządcą drogi,
- linia zabudowy co najmniej 20 m od linii rozgraniczającej DW 364,
- lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym za zgodą zarządcy drogi.

Skrzyżowania dróg o nawierzchni asfaltowej, przewidziano wykonać metodą bezwykopową z zastosowaniem rury przewiertowej, natomiast skrzyżowania dróg utwardzonych o nawierzchni szutrowej i żwirowej wykonane będą przekopem otwartym bez stosowania na rurociągu rury ochronnej.

Rozwiązania skrzyżowań dróg powinny spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych oraz normach branżowych. Dopuszcza się inne rozwiązania techniczne, jeśli zostaną uzgodnione z właściwymi zarządcami dróg.

Trasa gazociągu krzyżuje się także z układem komunikacji kolejowej - linią kolejową nr 317 relacji Lubomierz-Gryfów-Mirsk. Działka nr 76, obręb Ubocze 2, przez którą przebiega ww. linia kolejowa stanowi teren zamknięty. Informacje na temat granic terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych zawarte są w rozdziale 13.15.2.

Skrzyżowanie projektowanego gazociągu z torami kolejowymi wykonane będzie metodą przeciskową. Rozwiązania skrzyżowań torów kolejowych powinny spełniać warunki wynikające z norm i przepisów dotyczących budownictwa kolejowego, a także wymogi zarządcy linii kolejowych. Ponadto dopuszcza się inne rozwiązania jeśli zostaną uzgodnione z właściwymi zarządcami linii kolejowej.

## **Infrastruktura techniczna**

W granicach zmiany „*Studium.*” dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności uwzględnia się budowę:

- 1) gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów,
- 2) zespołu zaporowo-upustowego zlokalizowanego w obrębie Ubocze,
- 3) stacji redukcyjnych gazu (w dalszej perspektywie).

W granicach zmiany „*Studium.*” zakazuje się lokalizowania wolnostojących masztów, anten i słupów:

- 1) telekomunikacyjnych urządzeń nadawczych i przekaźnikowych, w tym masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej,
- 2) siłowni (elektrowni) wiatrowych.

### Skrzyżowania gazociągu z uzbrojeniem terenu

Skrzyżowania gazociągu wysokiego ciśnienia z napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi należy wykonać zgodnie z normami oraz zgodnie z wytycznymi prowadzenia prac ziemnych i montażowych na odcinkach zbliżeń i skrzyżowań z liniami elektroenergetycznymi.

Skrzyżowania projektowanego gazociągu z urządzeniami (instalacjami) doziemnymi należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi oraz uzgodnić z ich właścicielami i użytkownikami, a wszelkie prace związane z wykonaniem skrzyżowań prowadzić pod nadzorem ich przedstawicieli.

### Zapotrzebowanie na energię elektryczną :

Część liniowa gazociągu nie wymaga zasilania w energię elektryczną. Jedynie zasilanie projektowanego zespołu zaporowo-upustowego „Gryfów Śląski” wymagało będzie dostarczenia energii w obsługi zainstalowanych urządzeń.

### Zapotrzebowanie w energię cieplną

Dla części liniowej gazociągu dostawa energii cieplnej nie jest wymagana.

### Zapotrzebowanie na wodę

Eksploatacja gazociągu nie wiąże się z koniecznością zaopatrzenia w wodę. Woda będzie potrzebna jedynie dla przeprowadzenia specjalnej próby ciśnieniowej szczelności i wytrzymałości przed oddaniem gazociągu wysokiego ciśnienia do eksploatacji. Gazociąg do przeprowadzenia prób podzielony zostanie na odcinki próbne, których objętość nie przekroczy 5000m<sup>3</sup>. Podział gazociągu na odcinki uwzględnił lokalizację źródeł punktów poboru wody i ich wydajności oraz charakterystykę wysokościową gazociągu (położenie gazociągu w terenie w m n.p.m.). Przewiduje się pobór wody i zrzut z rzeki Oldzy. Przyjmuje się, że woda zrzutowa będzie wodą czystą i dlatego można ją będzie przetłoczyć do sąsiedniego odcinka próbnego.

### Ścieki technologiczne

W trakcie budowy gazociągu będą przeprowadzane wodne próby ciśnieniowe poprzedzone płukaniem rurociągu. W wodzie przepływającej, stanowiącej ok. 15% objętości rurociągów mogą się znaleźć tlenki żelaza pochodzenia korozyjnego, pyły, piasek i inne zanieczyszczenia. Woda płucząca powinna być wywieziona beczkowozami do czyszczalni ścieków.

Woda niezbędna do wykonania właściwej próby ciśnieniowej po próbie będzie odprowadzona do rzeki Kwisy, Oldzy i Bobru po uprzednim wysedymetowaniu w osadniku. Woda odprowadzona do rzeki będzie spełniać wymagania czystości wód zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006 r. w sprawie warunków, jakie należy spełniać przy wyprowadzaniu ścieków do wód lub ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. z 2006 nr 137, poz. 984). Odpady z osadnika powinny być utylizowane.

### Ścieki socjalno – bytowe

Nie występują.

### Wody opadowe

Wody opadowe z zespołu zaporowo-upustowego odprowadzane będą do gruntu.

### Odpady

Odpady powstałe podczas budowy i eksploatacji instalacji gazowej (za wyjątkiem nadmiaru ziemi z wykopów) będą deponowane na komunalnym składowisku odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.



Nie przewiduje się powstawania odpadów niebezpiecznych. W trakcie eksploatacji przedsięwzięcia odpady technologiczne i socjalno – bytowe nie występują. Obiekty kubaturowe są bezobsługowe.

### **13.5.3. Obszar objęty zmianą studium - teren oznaczony w planie symbolami „9 P,UR,U” i „10 KS”**

Obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić poprzez system istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych powiązanych z istniejącymi ciągami komunikacyjnymi, z wykluczeniem realizacji nowych włączeń do dróg krajowej i wojewódzkiej.

Ogólne zasady rozwoju infrastruktury technicznej zostały opisane w rozdziale 9.

Główne inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej związane będą z rozbudową systemów infrastruktury technicznej w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu objętego zmianą oraz usuwaniem ewentualnych kolizji.

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

### **13.6.1. Obszar objęty zmianą studium – symbol MII.1 – rejon ul. Floriańskiej**

na obszarze MII.1 przewiduje się realizację następujących inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- rozbudowę miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej zaopatrującej odbiorców na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
- rozbudowę sieci dróg gminnych w celu zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej obszaru w nowych warunkach funkcjonalnych .

Inwestycje celu publicznego mogą być także realizowane w innych sektorach, stosownie do potrzeb i lokalizowane przy zachowaniu głównych dyspozycji funkcjonalnych zawartych w studium.

### **13.6.2. Obszar objęty zmianą studium pod lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów**

Nie wskazuje się obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym na całym obszarze objętym zmianą „Studium..”.

### **13.6.3. Obszar objęty zmianą studium - teren oznaczony w planie symbolami „9 P,UR,U” i „10 KS”**

Na obszarze objętym zmianą studium planuje się rozbudowę infrastruktury technicznej w szczególności komunalnych sieci sanitarnych obsługujących planowane zainwestowanie.

Dopuszcza się lokalizację innych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym na całym obszarze objętym zmianą.

## **13.7. 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 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

### **13.7.1. Obszar objęty zmianą studium – symbol MII.1 – rejon ul. Floriańskiej**

Na rozpatrywanym obszarze nie wyznacza się terenów przypisanych inwestycjom celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Zadania z zakresu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym mogą być realizowane, o ile wystąpi taka potrzeba, na całym obszarze w ramach ustalonego przeznaczenia.

### **13.7.2. Obszar objęty zmianą studium pod lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów**

Budowa gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów, na obszarze miasta i gminy Gryfów Śląski stanowi realizację inwestycji celu publicznego w rozumieniu art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zmianami).

Inwestycja będzie współfinansowana ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktury i Środowiska 2007-2013, Oś Priorytetowa X *Bezpieczeństwo energetyczne w tym dywersyfikacja źródeł energii*, Działanie nr 0.1: *Rozwój systemów przesyłowych energii elektrycznej, gazu ziemnego i ropy naftowej oraz budowa i przebudowa magazynów gazu ziemnego.*

Ponadto, zgodnie z wieloletnim *Programem Inwestycyjnym dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2007-2013*, ujęte zostało zadanie polegające na przebudowie tej drogi wojewódzkiej nr 364 – zadanie opisano szerzej w rozdziale 13.5.2.

Dopuszcza się lokalizację innych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na całym obszarze objętym zmianą „*Studium..*”.

### **13.7.3. Obszar objęty zmianą studium - teren oznaczony w planie symbolami „9 P,UR,U” i „10 KS”**

W granicach obszaru objętego zmianą nie wyznacza się terenów przypisanych inwestycjom celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Zadania z zakresu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym mogą być realizowane, o ile wystąpi taka potrzeba, na całym obszarze w ramach ustalonego przeznaczenia.

### **13.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> (\*) oraz obszary przestrzeni publicznej**

\*) Ustawa z dnia 11 maja 2007 r. o tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (Dz.U. z 2007r. nr 127 poz. 880) zmieniająca powierzchnię sprzedaży z 2000 m<sup>2</sup> na 400 m<sup>2</sup>, utraciła moc zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 lipca 2008 r. (Dz.U. z 2008r. nr 123 poz. 803).

#### **13.8.1. Obszar objęty zmianą studium – symbol MII.1 – rejon ul. Floriańskiej**

Na terenie MII.1 wystąpią obszary przestrzeni publicznej w obrębie publicznych ciągów komunikacyjnych. Pozostałe tereny wymienione powyżej nie występują.

#### **13.8.2. Obszar objęty zmianą studium pod lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów**

W granicach obszaru objętego zmianą „*Studium..*” nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz obszary przestrzeni publicznej (w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami).

### **13.8.3. Obszar objęty zmianą studium - teren oznaczony w planie symbolami „9 P,UR,U” i „10 KS”**

W granicach obszaru objętego zmianą nie występują obszary, dla których sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz obszary przestrzeni publicznej (w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

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

#### **13.9.1. Obszar objęty zmianą studium – symbol MII.1 – rejon ul. Floriańskiej**

Cały obszar MII.1.

#### **13.9.2. Obszar objęty zmianą studium pod lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów**

Za obszar, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne uznaje się cały obszar objęty zmianą „*Studium..*”

### **13.9.3. Obszar objęty zmianą studium - teren oznaczony w planie symbolami „9 P,UR,U” i „10 KS”**

Cały obszar objęty niniejszą zmianą studium.

### **13.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

#### **13.10.1. Obszar objęty zmianą studium – symbol MII.1 – rejon ul. Floriańskiej**

Nie ustala się - na terenie MII.1 nie występuje rolnicza lub leśna przestrzeń produkcyjna.

### **13.10.2. Obszar objęty zmianą studium pod lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów**

Podczas budowy prowadzone będą prace w tzw. pasie montażowym szerokości do 20 m, na terenach rolnych i 10,5 m na terenach leśnych, które mają wpływ na stan środowiska naturalnego w najbliższym otoczeniu prowadzonej inwestycji. Na potrzeby budowy nastąpi czasowe zajęcie terenu w obrębie działek, na terenie których zlokalizowany został gazociąg. W miejscu prowadzenia robót ziemnych zostanie zdjęty humus i będzie oddzielnie składowany od pozostałej ziemi z wykopu. Po zakończeniu budowy, teren zostanie zrekultywowany na koszt Inwestora i oddany do użytku zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.

Po zakończeniu budowy nie wprowadza się ograniczeń w rolniczym i leśnym użytkowaniu terenu, z wyjątkiem sadzenia drzew w strefie kontrolowanej o szerokości 8,0 m na terenach rolnych i w strefie o szerokości 4,0 m na terenach leśnych.

### **13.10.3. Obszar objęty zmianą studium - teren oznaczony w planie symbolami „9 P,UR,U” i „10 KS”**

Nie ustala się ponieważ na terenie objętym zmianą nie występuje rolnicza lub leśna przestrzeń produkcyjna.

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

#### **13.11.1. Obszar objęty zmianą studium – symbol MII.1 – rejon ul. Floriańskiej**

Nie ustala się - obszar MII.1 nie jest narażony na ryzyko powodzi ani zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

#### **13.11.2. Obszar objęty zmianą studium pod lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów**

Ze względu na zastosowane rozwiązania technologiczne gazociąg jest obiektem niewrażliwym na skutki ewentualnego zalania wodami powodziowymi.

Zgodnie ze „Studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Kwisy” (opracowanie - RZGW we Wrocławiu) na obszarze objętym zmianą „*Studium..*” nie występują obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią  $Q_{1\%}$  oraz obszary wymagające ochrony przed zalaniem. W bezpośrednim sąsiedztwie przewiduje się lokalizację zapory czołowej planowanego zbiornika przeciwpowodziowego Oleszna na rzece Oldza. Dotychczasowe ustalenia „*Studium..*” ustalające maksymalny zasięg powodzi – obszar ograniczonego inwestowania do czasu do czasu ustalenia zasięgu terenów zalewowych stają się nieobowiązujące.

W granicach obszaru objętego zmianą „*Studium..*” nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

#### **13.11.3. Obszar objęty zmianą studium - teren oznaczony w planie symbolami „9 P,UR,U” i „10 KS”**

Nie ustala się ponieważ teren objęty zmianą nie jest narażony na ryzyko powodzi ani zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

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

#### **13.12.1. Obszar objęty zmianą studium – symbol MII.1 – rejon ul. Floriańskiej**

Nie występują.

#### **13.12.2. Obszar objęty zmianą studium pod lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów**

W granicach obszaru objętego zmianą „*Studium..*” nie występują obszary dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

#### **13.12.3. Obszar objęty zmianą studium - teren oznaczony w planie symbolami „9 P,UR,U” i „10 KS”**

W granicach obszaru objętego zmianą nie występują obszary dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

### **13.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne**

#### **13.13.1. Obszar objęty zmianą studium – symbol MII.1 – rejon ul. Floriańskiej**

Nie występują.

#### **13.13.2. Obszar objęty zmianą studium pod lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów**

W granicach obszaru objętego zmianą „*Studium..*” nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

**13.13.3. Obszar objęty zmianą studium - teren oznaczony w planie symbolami „9 P,UR,U” i „10 KS”**

W granicach obszaru objętego zmianą nie występują pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne.

**13.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji bądź rekultywacji**

**13.14.1. Obszar objęty zmianą studium – symbol MII.1 – rejon ul. Floriańskiej**

Nie występują.

**13.14.2. Obszar objęty zmianą studium pod lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów**

W miejscu prowadzenia robót ziemnych zostanie zdjęty humus i będzie oddzielnie składowany od pozostałej ziemi z wykopu. Po zakończeniu budowy, teren zostanie zrehabilitowany na koszt Inwestora i oddany do użytku, zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.

**13.14.3. Obszar objęty zmianą studium - teren oznaczony w planie symbolami „9 P,UR,U” i „10 KS”**

W granicach obszaru objętego zmianą nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji bądź rekultywacji.

**13.15. Granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych**

**13.15.1. Obszar objęty zmianą studium – symbol MII.1 – rejon ul. Floriańskiej**

Nie występują.

**13.15.2. Obszar objęty zmianą studium pod lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów**

Zgodnie z decyzją Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 26 września 2005r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych, działka nr 76, obręb Ubocze 2, Gmina Gryfów Śląski, powiat Iwówecki, województwo dolnośląskie stanowi teren zamknięty (działka położona jest na trasie linii kolejowej nr 317). Dla terenu zamkniętego nie wyznaczono stref ochronnych.

W granicach obszaru objętego zmianą „*Studium..*” nie stwierdzono występowania innych terenów zamkniętych

**13.15.3. Obszar objęty zmianą studium - teren oznaczony w planie symbolami „9 P,UR,U” i „10 KS”**

W granicach obszaru objętego zmianą nie ma terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych.

**13.16. Inne obszary problemowe**

**13.16.1. Obszar objęty zmianą studium – symbol MII.1 – rejon ul. Floriańskiej**

Nie występują.

**13.16.2. Obszar objęty zmianą studium pod lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów**

W granicach obszaru objętego zmianą „*Studium..*” nie wskazuje się innych obszarów problemowych.

**13.16.3. Obszar objęty zmianą studium - teren oznaczony w planie symbolami „9 P,UR,U” i „10 KS”**

W granicach obszaru objętego zmianą nie wskazuje się innych obszarów problemowych.

#### **14. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM**

Zasadniczym powodem do przystąpienia do opracowywania zmiany „*Studium.*” jest potrzeba umożliwienia budowy inwestycji celu publicznego - gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów (na odcinku przebiegającym przez obszar miasta i gminy Gryfów Śląski).

W związku z faktem, że dotychczasowe założenia polityki przestrzennej gminy nie w pełni uwzględniły modernizację oraz rozbudowę przesywowego systemu gazowniczego, zaistniała potrzeba dostosowania kierunków polityki przestrzennej do aktualnych potrzeb inwestycyjnych.

Budowa gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Jeleniów – Dziwiszów stanowi część szeroko zakrojonego programu modernizacji systemu przesyłowego gazu na terenie województwa dolnośląskiego. Nowa magistrala gazowa w znaczącym stopniu zwielokrotni możliwości przesyłowe paliwa gazowego oraz wpłynie na bezpieczeństwo energetyczne regionu.

Realizacja inwestycji nie pociągnie za sobą istotnych zmian w stosunku do obecnego zagospodarowania i przeznaczenia terenu, ze względu na jego poprowadzenie w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego gazociągu.