

Gryfów Śląski



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

**Załącznik Nr 1
Do Uchwały Nr XXXVII/178/17
Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski
z dnia 30 czerwca 2017 r.**

marzec 2017 r.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

część opisowa:

1.	WPROWADZENIE:	3
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
1.5.	Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski obejmująca tereny położone we wschodniej części miasta Gryfów Śląski:	7
1.6.	Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski obejmująca południową część miasta Gryfów Śląski, wieś Wieża oraz fragmenty wsi Krzewie Wielkie i Proszówka:	7
1.7.	<i>Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski obejmująca obszary położone w granicach miasta Gryfów Śląski oraz obrębów Ubocze i Krzewie Wielkie:</i>	8
2.	OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OPRACOWANIA	9
3.	CELE ROZWOJU OBSZARU	10
4.	ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE	11
4.1.	Stan istniejący – synteza	11
4.2.	Uwarunkowania rozwoju	17
4.3.	Kierunki rozwoju	18
5.	ŚRODOWISKO KULTUROWE	200
5.1.	Stan istniejący – synteza	200
5.2.	Uwarunkowania rozwoju	23
6.	STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA I KOMUNIKACJA	24
6.1.	Stan istniejący – synteza	24
6.2.	Uwarunkowania rozwoju	26
6.3.	Kierunki rozwoju	27
7.	SFERA SPOŁECZNA	31
7.1.	Stan istniejący – synteza	31
7.2.	Uwarunkowania rozwoju	32
8.	SFERA GOSPODARCZA	322
8.1.	Stan istniejący – synteza	322
8.2.	Uwarunkowania rozwoju	34
8.3.	Kierunki rozwoju	344
9.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	35
9.1.	Stan istniejący – synteza	35
9.2.	Uwarunkowania rozwoju	366
9.3.	Kierunki rozwoju	37
10.	GOSPODARKA TERENAMI	388
10.1.	Stan istniejący – synteza	388
10.2.	Uwarunkowania rozwoju	39
10.3.	Kierunki rozwoju	39
11.	OBSZARY WSKAZANE DO OBJĘCIA PLANAMI MIEJSCOWYMI	39
12.	WNIOSKI DO OPRACOWAŃ I PROGRAMÓW PONADLOKALNYCH	400
12.1.	Wnioski do planu zagospodarowania przestrzennego województwa	400
12.2.	Wnioski do programu zadań rządowych i wojewódzkich służących realizacji ponadlokalnych i regionalnych celów publicznych	400

13.	USTALENIA UZUPEŁNIAJĄCE DLA OBSZRÓW OBJĘTYCH ZMIANAMI STUDIUM – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:	41
13.1.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów	41
13.2.	Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.	433
13.3.	Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	477
13.4.	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	500
13.5.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	52
13.6.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	55
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	56
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 2000 m ² oraz obszary przestrzeni publicznej	566
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	577
13.10.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	58
13.11.	Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych	588
13.12.	Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	59
13.13.	Obszary pomników zglądy i ich strefy ochronne	60
13.14.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, bądź rekultywacji	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
13.15.	Granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych	600
13.16.	Inne obszary problemowe	611
13.17.	Obszary zdegradowane	611
14.	UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIAN STUDIUM:	611
15.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ANALIZ EKONOMICZNYCH, ŚRODOWISKOWYCH I SPOŁECZNYCH, PROGNOZ DEMOGRAFICZNYCH ORAZ MOŻLIWOŚCI FINANSOWYCH GMINY	622
16.	BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ	65

część graficzna:

nr rysunku	tytuł	skala
1	MIASTO I GMINA GRYFÓW ŚLĄSKI uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego	1 : 10 000
2	MIASTO I GMINA GRYFÓW ŚLĄSKI kierunki zagospodarowania przestrzennego – ustalenia funkcjonalno-przestrzenne	1 : 10 000
3	MIASTO I GMINA GRYFÓW ŚLĄSKI 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 2000r.

Na „Studium..” składają się, poza niniejszym opisem, 3 rysunki podstawowe w skali 1:10 000:

- uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfów Śląski,
- kierunki zagospodarowania przestrzennego 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 nie obowiązującej 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 – Michalak (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. Sokoła 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 wprowadzona Uchwałą XLIII/294/10 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 24 września 2010r.

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 tejże 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 magistrala 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”.

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)

1.4.2. 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 XLIII/95/10 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 30 września 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.

1.4.3. 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.

1.5. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski obejmująca tereny położone we wschodniej części miasta Gryfów Śląski:

1.5.1. Informacja o autorze opracowania zmiany studium

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski dotycząca terenów położonych we wschodniej części miasta Gryfów Śląski została opracowana przez:

„DOM” Pracownia Urbanistyczna, FHU,
ul. Krótka 1a/2, 58-500 Jelenia Góra

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

1.5.2. Podstawa prawna, obszar i przedmiot zmiany studium

Zmiana „Studium..” została podjęta na podstawie Uchwały Nr XIII/60/11 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 30 września 2011r., i dotyczy terenu usytuowanego pomiędzy drogą krajową nr 30 a linią kolejową na północ od stadionu miejskiego do terenów otwartych położonych na południowym brzegu rzeki Oldzy,

Granica w/w obszaru została oznaczona na rysunku nr 2 studium, a symbole terenów położonych w w/w obszarze dodatkowo wyróżniono numerem (2).

Powyższa zmiana została uchwalona Uchwałą Nr XXII/109/12 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 19 września 2012r.,

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

Przedmiotem zmiany studium jest korekta ustaleń w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego w/w obszarów, bez zmiany ramowej polityki przestrzennej gminy i przy pełnej adaptacji uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego określonych dla w/w terenu w istniejącym studium. Zmiany w tekście studium wprowadzone niniejszą zmianą zostały wyróżnione poprzez zastosowanie szarego tła.

1.5.3. 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 terenów objętych zmianami studium. W rozdziale tym zamieszczono ustalenia odnoszące się do zmian studium opisanych w podrozdziałach 1.2, 1.4 oraz niniejszym podrozdziale (1.5) w porządku chronologicznym. 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.

1.6. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski obejmująca południową część miasta Gryfów Śląski, wieś Wieża oraz fragmenty wsi Krzewie Wielkie i Proszówka:

1.6.1. Informacja o autorze opracowania zmiany studium:

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski obejmująca południową część miasta Gryfów Śląski, wieś Wieża oraz fragmenty wsi Krzewie Wielkie i Proszówka została opracowana przez:

„DOM” Pracownia Urbanistyczna, FHU,
ul. Krótka 1a/2, 58-500 Jelenia Góra

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

1.6.2. Podstawa prawna, obszar i przedmiot zmiany studium

Do niniejszego opracowania przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XLI/212/14 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 15 kwietnia 2014r., z późn. zmianą (Uchwała Nr XLVII/228/14 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 9 września 2014r.).

Granica obszaru objętego zmianą studium została oznaczona na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Powyższa zmiana została uchwalona Uchwałą Nr VII/32/15 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 12 maja 2015 roku.

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

Przedmiotem zmiany studium jest korekta ustaleń dotyczących terenu obejmującego południową część miasta Gryfów Śląski, wieś Wieża oraz fragmenty wsi Krzewie Wielkie i Proszówka oraz korekta ustaleń tekstu studium dotyczących gospodarki odpadami w odniesieniu do całego obszaru gminy Gryfów Śląski, bez zmiany ramowej polityki przestrzennej gminy. Zmiany w tekście studium wprowadzone niniejszą zmianą zostały wyróżnione poprzez zastosowanie szarego tła.

1.6.3. Metodologia zmiany studium

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

Niniejsza zmiana studium została sporządzona wg wcześniej przyjętej zasady redakcyjnej. Uzupełniono niniejszą, wstępną część dokumentu o informacje nt. zmiany studium, wprowadzono niezbędne korekty bądź uzupełnienia w dalszych rozdziałach tekstu studium z zachowaniem wcześniej ustalonej chronologii, oraz dodano niezbędne ustalenia uzupełniające dla obszaru objętego zmianą studium wg obecnie obowiązujących wymagań ustawowych w rozdziale 13. Ustalenia tego rozdziału (13) usystematyzowano wg wymagań art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1.7. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski obejmująca obszary położone w granicach miasta Gryfów Śląski oraz obrębów Ubocze i Krzewie Wielkie:

1.7.1. Informacja o autorze opracowania zmiany studium:

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski obejmująca wyodrębnione obszary położone w granicach miasta Gryfów Śląski oraz obrębów Ubocze i Krzewie Wielkie została opracowana przez:

Pracownię Projektową PLAN,
ul. A. Struga 10/2, 58-560 Jelenia Góra

główny projektant zmiany studium: mgr inż. Małgorzata Wołoszka (uprawnienia urbanistyczne nr 1577/01)

1.7.2. Podstawa prawna, obszar i przedmiot zmiany studium

Niniejsza zmiana została zainicjowana uchwałą Nr XVII/90/16 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 31 marca 2016 r. zmienioną uchwałą Nr XXVI/129/16 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 25 października 2016 r.

Przedmiotem zmiany studium jest korekta ustaleń w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego 9 wyodrębnionych terenów położonych w granicach miasta Gryfów Śląski oraz obrębów Ubocze i Krzewie Wielkie, których granice określono w uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany niniejszej zmiany studium, bez zmiany ramowej polityki przestrzennej miasta i gminy, przy uwzględnieniu i zachowaniu innych uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w obowiązującym studium.

Zmiana studium polega również na uzupełnieniu zapisów o treści wymagane zgodnie z obowiązującym stanem prawnym, w szczególności bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Granice obszarów objętych zmianą studium zostały oznaczone na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego – ustalenia funkcjonalno-przestrzenne (załącznik nr 3 do uchwały).

Powyższa zmiana została uchwalona Uchwałą Nr XXXVI/178/17 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 30 czerwca 2017 roku.

Niniejszą zmianę studium opracowano w oparciu o aktualnie obowiązujące przepisy prawne oraz z uwzględnieniem ustaleń „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego Perspektywa 2020”.

1.7.3. Metodologia zmiany studium

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

Zmiana polega na uzupełnieniu, korekcie i ujednoliceniu części tekstowej i graficznej studium – stosownie do jej przedmiotu. W części graficznej, na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego – ustalenia funkcjonalno-przestrzenne, obszary objęte zmianą studium oznaczono poprzez wrysowanie ich granic. Poza tym wszystkie wprowadzone w części graficznej zmiany i uzupełnienia zachowują dotychczasowy system oznaczeń i tym samym nie wymagały zmian w legendzie. Jedyne nowe oznaczenia to: granice obszarów objętych zmianą studium.

Natomiast zmiany wprowadzone do części tekstowej studium wyróżniono stosując szare tło dla nowo wprowadzanych zapisów. Przyjęto dotychczasową zasadę redakcyjną obowiązującego studium. Uzupełniono niniejszą, wstępną część dokumentu o informacje dotyczące zmiany studium, wprowadzono niezbędne korekty bądź uzupełnienia w dalszych rozdziałach tekstu studium, z zachowaniem wcześniej ustalonej chronologii, dodano niezbędne ustalenia uzupełniające dla obszarów objętych zmianą studium wg obecnie obowiązujących wymagań ustawowych w rozdziale 13. Ustalenia tego rozdziału (13) usystematyzowano wg wymagań art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wprowadzone zmiany nie powodują utraty aktualności pozostałych ustaleń studium, w szczególności w zakresie określonym w art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 ²
– gmina	54,68 osób/km ²
– 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 gospodarczej.

■ **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 Rzęsiny,
- nr 12 536 Lubomierz – Ubocze,
- nr 12 537 Gryfów. Śl. – Proszówka,
- nr 12 544 Gryfów Śl. – Zacisze,
- nr 12 559 Proszówka – Chmielów,

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 m² 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 sięgają 150 m.

Na obszar ten składają się mikroregiony:

- Wzniesienia Radoniowskie,
- Obniżenie Lubomierza,
- Wzgórza 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 n.p.m.), Wiatraczna (437 m n.p.m.), Podskale (422,1 m n.p.m.) i Modrak (399 m n.p.m.) reprezentują pasmo wzgórz w części północno-wschodniej gminy a bazaltowe kulminacje – Góra Zamkowa (447,9 m n.p.m.) i Leopoldówka (427 m n.p.m.) 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-luszczkowych 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, Rzęsiny), 1 złożo, zlokalizowane na wzgórzu Jelonek zostało

udokumentowane w kategorii C₂+C₁. Złoże to, o wielkości szacowanej na 415 t, nie jest eksploatowane ze względu na niską jakość surowca,

- wapienie krystaliczne – eksploatowane w okresie przedwojennym, występują w rejonie Ubocza i Rzęsin,
- 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. m³ – powierzchnia złoża 80.529 m²) surowca ilastego, przydatnego do produkcji cegły pełnej. Złoże to zostało na wniosek Marszałka Województwa zdjęte z bilansu zasobów złóż kopalin w Polsce z uwagi na to, że jest ono niebilansowe.

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 – Luciąży 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 przyborem 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.

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 wodnołodowcowych, o wydajności ok. 42 m³/h, zlokalizowane w północnej części miasta,

- „nowe” – 4 studnie – na bazie utworów aluwialnych, o wydajności 100 m³/h, zlokalizowane w dolinie Oldzy,
- ujęcie szpitala miejskiego – 4 studnie o wydajności 33 m³/h.

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

- w Uboczcu,
- 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 (stację 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 areal użytków rolnych tworzą dobre gleby wytworzone z pyłów ilastych i glin średnich. Są to przede wszystkim gleby klas IIIa – IVa, należące do kompleksu pszenego górskiego.

Pozostałe gleby to:

- kl. IVa ÷ IVb, wytworzone z glin podścielonych piaskami lub szkieletem (kompleks pszeny 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 wilczelyko, 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, czaplę siwą, bielika, rybołowa, mewę śmieszkę i rybitwę zwyczajną.

Oprócz powszechnie występujących ssaków takich jak: dzik, sarna, jeleń, 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**:

- **obszar chronionego krajobrazu** stanowiący zalew leśniański – złotnicki,
- **teren i obszar górniczy** – ustanowiony dla złoża gliny w Gryfowie Śląskim,
- **lasys 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 – obecnie ponad 200-letniego)	Rząsiny	659/J
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	Wolbromów	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 m³/d, a ilość odprowadzanych aktualnie ścieków nie przekracza 1.300 m³/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 m³/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:

Na terenie gminy Gryfów Śląski nie istnieje i nie jest projektowane składowisko odpadów. Na terenie wsi Wieża znajduje się nieczynne składowisko odpadów, które zostało zrekultywowane w 2010r. Składowisko jest monitorowane i wg prowadzonych pomiarów nie powoduje negatywnego oddziaływania na środowisko. Odpady komunalne odbierane są przez wyspecjalizowane firmy i wywożone na składowisko odpadów w gminie miejskiej Lubań.

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;
- ustanowienie obszaru chronionego krajobrazu dla zalewu leśniańsko – złotnickiego daje szansę właściwej ochrony prawnej wyjątkowych walorów przyrodniczo – krajobrazowych tego obszaru i uniknięcia jego degradacji;
- 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 różno-rodności 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;
- Gmina nie posiada i nie planuje lokalizacji na swoim terenie składowiska odpadów komunalnych. Zgodnie z Wojewódzkim planem gospodarki odpadami opracowanym przez Urząd marszałkowski Województwa Dolnośląskiego we Wrocławiu, gmina Gryfów Śląski została zakwalifikowana do regionu zachodniego. Gospodarka odpadami w tym regionie opiera się na międzygminnym systemie gospodarki odpadami bazującym na składowisku w Lubaniu, które jest regionalną instalacją przetwarzania odpadów.

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 – Kwisza i Oldza stwarzają zagrożenie powodziowe.

- wody podziemne ujmowane na terenie gminy dla potrzeb socjalno-bytowych pokrywają obecne zapotrzebowanie, jednak nie zaspokajają 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 ciepłej 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;
- 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,
 - 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 złóża 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.	Rzęsiny	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.	Rzęsiny I – zachodnia część wierzchołka góry Kurka
3.	Rzęsiny II – zachodnia część podnóża góry Kurka
4.	Rzęsiny 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 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 sepulsakralne.

Poza terenem miasta również występują cenne zabytki, swoją klasą nie ustępujące realizacjom miejskim. Należy to przykładowo wymienić renesansowy dwór w Rzęsinach, 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 Rzęsinach. 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 Młynsko 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 urządzenia kolejowe oraz hale i urządzenia 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, urządzenia i obiekty technicznej obsługi obszaru a także infrastruktura komunikacyjna (zwłaszcza w mieście). Największe dysonanse wywołane przez realizację 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” oraz strefą obserwacji archeologicznej „OW”) 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.	Rzęsiny	Pałac	486
41.	Rzęsiny	park przypałacowy	659/J
42.	Rzęsiny	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),
Rzęsiny	– 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 (kościoły, 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 należytym 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 kultury i wzmocnienia 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 je 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 Kiszą.

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 jednorodziną) 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, pełniąc 2 główne funkcje – rolniczą (część północna i środkowa wsi) i przemysłową (część południowa). W Uboczu 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 zlokalizowany jest 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 – Czarniawa) – 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 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.

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 terenach otwartych 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 kołowej,
- 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 Kwis 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 **U** – 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),
- zieleń 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 istniejących dokumentacji branżowych). 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 RZGW;

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 siedisk 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 oraz położone w granicach strefy zagrożenia powodziowego 1% należy traktować jako wyłączone spod zabudowy;

tereny wód otwartych 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 poszczególnych 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 m² 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 m², natomiast mieszkaniec terenów wiejskich – 1,21 izby oraz 25,56 m² 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 zadowalająca, 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 rosła. 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 m²**, 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 Niebieszczańskich 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 orszaku 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:

Głównym 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 m³/h oraz Zakład Uzdatniania Wody nr 1. Układ ten wspomagany jest przez zespół 2 studni o łącznej wydajności 45 m³/h, zbiornik zapasowo-wyrównawczy o pojemności 400 m³ 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 m³/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 m³/h, zlokalizowanego przy drodze do Radoniowa. Aktualnie uruchamiana jest druga studnia o wydajności 12 m³/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 m³/d. Obecne obciążenie oczyszczalni wynosi ok. 1000 m³/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 m³/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 międzygminny system gospodarki odpadami bazujący na składowisku w Lubaniu, które jest regionalną instalacją przetwarzania odpadów. Odpady z terenu gminy odbierane są przez wyspecjalizowane firmy i dostarczane na w/w składowisko.

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. Jedyną 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,
- zastosowane rozwiązania w zakresie gospodarki odpadami zaspokajają potrzeby gminy a także wymogi przepisów odrębnych i są zgodne z wojewódzkim planem gospodarki odpadami.

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 ciepła, 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 m³ do 4.728 m³ 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-wyrównawczych 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.

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.

Największym 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 wydobywania 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 Żłotnicko-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 OBSZRÓW OBJĘTYCH ZMIANAMI 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. 400m²,

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 wysłanego 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:

R	grunty rolne	[w przeważającej części obszaru]
MI	las / dolesienia	[Ubocze, Gryfów Śląski]
M II	strefa zabudowy mieszkalno – zagrodowej	[Ubocze, Gryfów Śląski]
M II	strefa zabudowy mieszkaniowej z przewagą zabudowy jednorodzinnej	[Gryfów Śląski]
W	wody otwarte	[Gryfów Śląski]
Uz	tereny wydzielonych usług z zielenią towarzyszącą	[Gryfów Śląski, Krzewie Wielkie]
ZC	tereny cmentarzy	[Krzewie Wielkie]
Eg	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. 2000m²,

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.

13.1.4. Obszar objęty zmianą studium położony we wschodniej części miasta Gryfów Śląski:

Obszar ten w ramach zmiany studium podlega lokalnym korektom funkcjonalnym, które nie zmieniają w sposób zasadniczy istniejącej struktury przestrzennej. Bazuje ona na obecnym zainwestowaniu, uzupełnianym w niewielki stopniu – głównie na obszarze położonym na północ od ul. Oldżańskiej. W rejonie tym wyznacza się nowe tereny inwestycyjne pod zabudowę mieszkaniową i usługową a także produkcyjną bazującą na istniejących obiektach firmy „Polmex” oraz terenie nieczynnej oczyszczalni ścieków. Zachowuje się funkcję usługową i zielenią towarzyszącą na terenie obecnego stadionu miejskiego oraz tereny zielone wzdłuż Młyńskiej Strugi.

Obsługa komunikacyjna obszarów bazuje na istniejącym układzie dróg i ulic.

13.1.5. Obszar objęty zmianą studium obejmujący południową część miasta Gryfów Śląski, wieś Wieża oraz fragmenty wsi Krzewie Wielkie i Proszówka:

W ramach zmiany studium zmianie ulega wiodąca funkcja terenów położonych w południowej części miasta Gryfów Śląski z usługowej i produkcyjnej na mieszkaniową, w tym z towarzyszącymi usługami. Funkcje produkcyjne zostają ograniczone do terenów zajmowanych przez nie w stanie istniejącym. Korekcie ulega przebieg wschodniego odcinka południowej obwodnicy miasta. Droga została przesunięta w kierunku południowym poza główne tereny wskazane pod zabudowę mieszkaniową z zachowaniem dotychczasowego przebiegu w obrębie Wieży. Na wschód od szpitala wyznaczono teren pod zespół zabudowy mieszkaniowej. Powiększeniu uległy także zasięgi zabudowy w obrębie wsi Wieża. Teren nieczynnego, zrekultywowanego wysypiska w Wieży przeznaczony został na cele produkcyjno – usługowe oraz wskazany jako obszar, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100kW. Na terenie tym ustala się zakres lokalizacji elektrowni wiatrowych. Dopuszcza się także wykorzystanie całego terenu pod zagospodarowanie produkcyjne lub usługowe nie związane z produkcją energii. Granica strefy ochronnej dla w/w urządzeń winna pokrywać się z granicą terenu.

13.1.6. Obszary objęte zmianą studium położone w granicach miasta Gryfów Śląski oraz obrębów Ubocze i Krzewie Wielkie:

Zmiana studium polega na zmianach przeznaczenia i zasad zagospodarowania 9 wyodrębnionych obszarów położonych w granicach administracyjnych miasta – 6 obszarów oraz obrębów Ubocze – 2 obszary i Krzewie Wielkie – 1 obszar.

W obrębie obszaru położonego w północnej części miasta, na północ od ulicy Jeleniogórskiej zmniejsza się nieznacznie teren przeznaczony pod lokalizację cmentarza komunalnego (ZC). Teren położony na południe od cmentarza przeznacza się pod lokalizację parkingu na potrzeby cmentarza (KS). Również część terenu położoną na zachód od cmentarza przeznacza się pod lokalizację parkingu na potrzeby cmentarza lub (alternatywnie lub łącznie) funkcje usługowe (U). Zmienia się funkcję terenu położonego na południe od cmentarza rezygnując z przeznaczania go w całości na KS - proponowana nowa funkcja tego terenu to zabudowa mieszkaniowa z przewagą zabudowy jednorodzinnej (MII). Zmianie ulega jednocześnie wielkość terenów zielonych (Z). Ponadto powiększa się tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (MII) położone na zachód od istniejącego osiedla Horyzont oraz tereny usług (U) położone przy drodze krajowej, zmniejszając jednocześnie powierzchnię gruntów rolnych (R).

W granicach obszaru położonego na południe od ulicy Floriańskiej zmniejsza się powierzchnię terenów zielonych (Z) i rezygnuje się z przeznaczania terenu położonego przy ul. Floriańskiej na cele przemysłu i działalności gospodarczej – na tych terenach lokalizuje się strefę koncentracji usług śródmiejskich (M/U).

W obrębie obszaru położonego pomiędzy ulicami Jeleniogórką i Sienkiewicza z terenów zabudowy mieszkaniowej z przewagą zabudowy wielorodzinnej wydziela się teren przeznaczony pod lokalizację zespołów garaży (KS).

W obrębie obszaru położonego przy skrzyżowaniu ulic Jeleniogórskiej i Lwóweckiej zmniejsza się powierzchnię terenu przeznaczanego pod przemysł i działalność gospodarczą (P-U) przeznaczając wschodnią część tego terenu pod zabudowę mieszkaniową, z przewagą zabudowy jednorodzinnej (MII).

Zmienia się przeznaczenie części obszaru położonego przy ulicy Kolejowej i dla całości ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową (MII).

Dla terenu położonego w zakolu rzeki Oldzy pozostawia się jego dotychczasowe przeznaczenie, to jest tereny urządzeń infrastruktury technicznej – zaopatrzenia w wodę (Ew) usuwając jednocześnie ustalenie, że teren znajduje się w granicach „maksymalnego zasięgu powodzi – obszar ograniczonego inwestowania do czasu ustalenia zasięgu terenów zalewowych”. Teren ten jest położony poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Obszar położony w Uboczu, przy drodze do Gościszowa przeznacza się pod lokalizację przemysłu i działalności gospodarczej (P-U).

W obrębie obszaru położonego w Uboczu, po obu stronach drogi wojewódzkiej nr 364, w północnej części ustala się lokalizację zieleni (Z). Tereny po Fabryce Nawozów Fosforowych przeznacza się pod zabudowę przemysłową i działalność gospodarczą (P-U) dopuszczając rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100kW, za wyjątkiem lokalizacji elektrowni wiatrowych. Dopuszcza się także wykorzystanie całego terenu pod zagospodarowanie produkcyjne lub usługowe nie związane z produkcją energii. Powiększa się powierzchnię terenów zabudowy mieszkaniowej (MII) położonych na północ od drogi wojewódzkiej. Nie zmienia się dotychczasowego przeznaczenia terenów przemysłowych (P-U) położonych na południe od drogi wojewódzkiej, natomiast poszerza się zasięg terenów zabudowy mieszkaniowej, z przewagą zabudowy jednorodzinnej (MII) położonych po tej stronie drogi.

Ustala się nowe przeznaczenie terenu położonego w obrębie Krzewie Wielkie – teren wydzielonych usług z zielenią towarzyszącą (Uz) przeznaczony na cele związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych w zakresie kultury i kultury fizycznej.

Ponieważ dla województwa dolnośląskiego nie został dotychczas sporządzony audyt krajobrazowy niniejsza zmiana studium nie uwzględnia jego wyników.

13.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod 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 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	rzutu 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 układu się gazociąg	20 m	Dla torów ułożonych: a) w poziomie terenu – od skrajnej szyny toru, b) w wykopie – górna krawędź wykopu, c) na nasypie – podstawa nasypu
10.	Bocznice kolejowe, tory kolei wąskotorowych, wzdłuż których układu się gazociąg	15 m	

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 zgodne 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.

13.2.4. Obszar objęty zmianą studium położony we wschodniej części miasta Gryfów Śląski:

Na obszarze zmiany w studium ustala się podstawowe przeznaczenie terenów zgodnie z regulacjami zawartym w rozdziale 6, podrozdziale 6.3, a ponadto:

- dopuszcza się trwałą adaptację istniejącego zagospodarowania o przeznaczeniu innym niż ustalone w rozdziale 6, podrozdziale 6.3 dla poszczególnych stref funkcjonalnych,
- funkcje towarzyszące i uzupełniające określone w rozdziale 6, podrozdziale 6.3 dla poszczególnych stref funkcjonalnych, nie mogą zajmować więcej niż 50% powierzchni jednostki terenowej,
- w strefie o symbolu M III.2 (oznaczonej na rysunku studium jako strefa zabudowy mieszkaniowej z przewagą zabudowy wielorodzinnej) – dopuszcza się jako równorzędne przeznaczenie podstawowe mieszkalnictwo wielo- i jednorodzinne oraz usługi,
- dopuszcza się wprowadzanie przeznaczeń uzupełniających innych niż ustalone dla poszczególnych stref w rozdziale 6, podrozdziale 6.3. Przeznaczenia te nie mogą zajmować więcej 25% powierzchni jednostki terenowej wyznaczonej liniami rozgraniczającymi, przy zachowaniu zasady nie powodowania konfliktów sąsiedztwa,
- na każdym terenie dopuszcza się wprowadzanie zieleni urządzonej w nie limitowanym zakresie.

Sposób wykorzystania terenu	Maksymalna intensywność zabudowy	Wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	Wysokość zabudowy
MN II.2	1.2	25%	maksimum 10,00m
MN III.2	1.2	25%	maksimum 14,00m
Uz.2	1,0	25%	maksimum 14,00m
P-U	1.0	10%	maksimum 12,00m
Z	nie ustala się	90%	nie ustala się

dopuszcza się odstępstwa od w/w wskaźników w planach miejscowych, w sytuacjach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem lub uwarunkowaniami terenowo – prawnymi.

13.2.5. Obszar objęty zmianą studium obejmujący południową część miasta Gryfów Śląski, wieś Wieża oraz fragmenty wsi Krzewie Wielkie i Proszówka:

Na obszarze zmiany w studium ustala się podstawowe przeznaczenie terenów zgodnie z regulacjami zawartym w rozdziale 6, podrozdziale 6.3, a ponadto:

- dopuszcza się trwałą adaptację istniejącego zagospodarowania o przeznaczeniu innym niż ustalone dla poszczególnych stref funkcjonalnych w rozdziale 6, podrozdziale 6.3,
- w strefach M/U oraz U dopuszcza się lokalizację usług bez ograniczeń co do ich rodzaju, w tym także rzemiosła i drobnej wytwórczości,
- dopuszcza się wprowadzanie przeznaczeń uzupełniających innych niż ustalone dla poszczególnych stref. Przeznaczenia te nie mogą zajmować więcej 25% powierzchni jednostki terenowej wyznaczonej liniami rozgraniczającymi, przy zachowaniu zasady nie powodowania konfliktów sąsiedztwa,
- w każdej strefie dopuszcza się wprowadzanie zieleni urządzonej, izolacyjnej, użytkowej w nie limitowanym zakresie a także elementów komunikacji i infrastruktury technicznej.

- w granicach gruntów rolnych (R) dopuszcza się wprowadzanie dolesień, wód powierzchniowych, zieleni o funkcjach rekreacyjnych, izolacyjnych i użytkowych oraz dróg,
- w strefach intensywnego rozwoju wypoczynku i rekreacji dopuszcza się zagospodarowanie rekreacyjne, sportowe, turystyczne w postaci szlaków turystycznych – pieszych i rowerowych, pól biwakowych, a także obiektów sportowych z zagospodarowaniem towarzyszącym.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

oznaczenie terenu (strefy)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	Wysokość zabudowy
MI	0,5	35%	maksimum 12,00m
M II	dla zabudowy jednorodzinnej - 0,6; dla zabudowy wielorodzinnej 1,0	dla zabudowy jednorodzinnej – 35%; dla zabudowy wielorodzinnej 25%	maksimum 12,00m
M/U	dla zabudowy zwartej 2,0; dla zabudowy wolnostojącej 1,2	20%	maksimum 12,00m
U	1,2	10%	maksimum 12,00m
Uz	0,6	50%	maksimum 20,00m
P-U	1.2	5%	maksimum 12,00m
tereny (strefy) pozostałe	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się

dopuszcza się odstępstwa od w/w wskaźników w planach miejscowych, w sytuacjach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem lub uwarunkowaniami terenowo – prawnymi;

Na obszarze położonym pomiędzy drogą krajową nr 30 i ul. Rzeczną ze względu na ekspozycje widokową, maksymalna wysokość nowej zabudowy winna być ustalana indywidualnie w planach miejscowych z uwzględnieniem wymogu zachowania walorów krajobrazowych.

Tereny rolnicze (R) położone w granicach obszarów zagrożonych powodzią uznaje się za tereny wyłączone spod nowej zabudowy kubaturowej. Postuluje się wprowadzanie zakazów zabudowy na pozostałych terenach otwartych. Odstępstwa od tej zasady powinny mieć racjonalne uzasadnienie przy uwzględnieniu aspektów związanych z ochroną środowiska i przyrody, rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Zasięgi poszczególnych stref funkcjonalnych oznaczone w części graficznej zmiany studium należy traktować jako orientacyjne – do uściślenia w planach miejscowych.

13.2.6. Obszary objęte zmianą studium położone w granicach miasta Gryfów Śląski oraz obrębów Ubocze i Krzewie Wielkie:

Kierunki zagospodarowania poszczególnych terenów objętych zmianą studium przedstawiono w części graficznej studium – na załączniku nr 1. Zasięgi poszczególnych stref funkcjonalnych oznaczone w części graficznej zmiany studium należy traktować jako orientacyjne – do uściślenia w planach miejscowych.

Dla wszystkich obszarów funkcjonalnych obowiązują ustalenia zawarte w podrozdziale 6.3 uzupełnione o zapisy rozdziału 13.

Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

oznaczenie terenu (strefy funkcjonalnej)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	Maksymalna wysokość zabudowy
MII	dla zabudowy jednorodzinnej - 0,6; dla zabudowy wielorodzinnej 1,0	dla zabudowy jednorodzinnej – 25%; dla zabudowy wielorodzinnej 20%	12,00m
MIII	dla mieszkaniowej 1,0; dla usługowej 1,2	25%	12,00m
M/U	dla mieszkaniowej 1,0; dla usługowej 1,2	20%	12,00m
U	1,2	10%	12,00m
Uz	nie ustala się	80%	5,00m
P-U	1.2	15%	15,00m
KS	nie ustala się	10%	5,00m
Z i ZC	nie ustala się	90%	nie ustala się
Ew	nie ustala się	80%	12,00m
tereny (strefy) pozostałe	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się

Dopuszcza się odstępstwa od określonych wyżej wskaźników w planach miejscowych, w sytuacjach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem lub uwarunkowaniami terenowo – prawnymi.

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:

Spośród 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 PKP, 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) **Dziwonia** (*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 łąbiedź niemy, sieweczka rzeczna i dziwonja, a na łąkach pliszka górska 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.

13.3.4. Obszar objęty zmianą studium położony we wschodniej części miasta Gryfów Śląski:

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

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują tereny objęte ochroną prawną ze względu na walory środowiska i przyrody.

Tereny przeznaczone 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.

Część obszaru objętego zmianą studium położona jest w strefie zagrożenia powodziowego 1% wg map stref zagrożenia powodziowego dla rzeki Kwisy. Na obszarze tym obowiązują regulacje ustawy Prawo wodne.

13.3.5. Obszar objęty zmianą studium obejmujący południową część miasta Gryfów Śląski, wieś Wieża oraz fragmenty wsi Krzewie Wielkie i Proszówka:

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

Na obszarze objętym zmianą studium ochroną prawną na mocy przepisów o ochronie przyrody objęty jest obszar chronionego krajobrazu zalewy leśniańsko – złotnickiego, którego granice określa rysunek nr 2 studium.

Tereny przeznaczane pod mieszkalnictwo oraz usługi związane ze stałym pobytem dzieci i młodzieży obejmuje się ochroną akustyczną.

Część obszaru, oznaczona na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego, położona jest w strefie zagrożenia powodziowego 1% wg map stref zagrożenia powodziowego dla rzeki Kwisy. Na obszarze tym obowiązują regulacje ustawy Prawo wodne.

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.

Na obszarze zmiany studium zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

13.3.6. Obszary objęte zmianą studium położone w granicach miasta Gryfów Śląski oraz obrębów Ubocze i Krzewie Wielkie:

Szczegółowe zasady ochrony środowiska zostały opisane w rozdziale 4, podrozdziale 4.3 studium.

Wszystkie obszary objęte zmianą studium leżą poza granicami: obszarów Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000, Parków Narodowych, Parków Krajobrazowych, Rezerwatów Przyrody, obszarów Chronionego Krajobrazu i użytków ekologicznych.

Na obszarach objętych zmianą studium nie udokumentowano występowania pomników przyrody ożywionej i nieożywionej, jak również stanowisk fauny i flory chronionej.

Tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługi związane ze stałym pobytem dzieci i młodzieży obejmuje się ochroną akustyczną.

Nowo realizowane zainwestowanie winno zachować i podkreślać istniejące walory krajobrazowe - zarówno w zakresie środowiska przyrodniczego jak i kulturowego poprzez restrykcyjnie ustalone w planach miejscowych wymagania przestrzenne.

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:

obrub 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. obręb 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. obręb Gryfów Śląski:

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

3. obręb 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.

13.4.4. Obszar objęty zmianą studium położony we wschodniej części miasta Gryfów Śląski:

W granicach obszaru objętego zmianą w studium znajdują się stanowiska archeologiczne podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

13.4.5. Obszar objęty zmianą studium obejmujący południową część miasta Gryfów Śląski, wieś Wieża oraz fragmenty wsi Krzewie Wielkie i Proszówka:

Działania mające na celu ochronę środowiska kulturowego i zabytków zostały opisane w rozdziale 5.

W granicach obszaru objętego zmianą w studium wyznacza się:

- strefy „B” ochrony konserwatorskiej, których granice są tożsame z obszarami wpisanym do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- strefę „OW” obserwacji archeologicznej – której granica jest tożsama z granicą ustaloną w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

Na obszarze zmiany studium znajdują się stanowiska archeologiczne, których położenie określa rysunek nr 2 studium.

Na obszarze zmiany studium znajduje się 1 obiekt wpisany do rejestru zabytków - pastorkówka, ob. budynek mieszkalny w Wieży nr 65 kilkadziesiąt obiektów figurujących w ewidencji zabytków.

W planach miejscowych należy wprowadzać ustalenia zapewniające właściwą ochronę zabytków oraz ukształtowanie nowej zabudowy w sposób zharmonizowany ze strukturami historycznymi.

13.4.6. Obszary objęte zmianą studium położone w granicach miasta Gryfów Śląski oraz obrębów Ubocze i Krzewie Wielkie:

W granicach obszarów objętych zmianą w studium znajdują się stanowiska archeologiczne podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

W granicach objętego zmianą studium obszaru położonego przy ulicy Kolejowej znajdują się obiekty objęte wpisem do wojewódzkiej ewidencji zabytków (willa i park przy willi Kolejowa 34, budynek Kolejowa 33a).

Plany miejscowe sporządzane dla obszarów objętych zmianą studium powinny zawierać ustalenia zapewniające właściwą ochronę zabytków oraz ukształtowanie nowej zabudowy w sposób zharmonizowany ze strukturami historycznymi.

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 gazociąguciągu 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 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 obsłudze 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 5000m³. 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 płuczająca powinna być wywieziona beczkowozami do oczyszczalni ścieków.

Woda niezbędna do wykonania właściwej próby ciśnieniowej po próbie będzie odprowadzona do rzeki Kwisy, Oldzy i Bobru po uprzednim wysedymentowaniu 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.

13.5.4. Obszar objęty zmianą studium położony we wschodniej części miasta Gryfów Śląski:

Obszar objęty zmianą studium obsługiwany jest komunikacyjnie poprzez istniejący system dróg i ulic, nie wymagający rozbudowy.

Ogólne zasady rozwoju infrastruktury technicznej zostały opisane w rozdziale 9.

Na obszarze zmiany studium inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej ograniczone będą jedynie do nieznacznej rozbudowy i modernizacji istniejących systemów w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania obszarów oraz usuwaniem ewentualnych kolizji z istniejącymi sieciami.

Dopuszcza się prowadzenie sieci o charakterze tranzytowym oraz lokalizację związanych z nimi obiektów infrastruktury technicznej – pod warunkiem nie powodowania kolizji z ustalonymi przeznaczeniami terenów.

13.5.5. Obszar objęty zmianą studium obejmujący południową część miasta Gryfów Śląski, wieś Wieża oraz fragmenty wsi Krzewie Wielkie i Proszówka:

Ogólne zasady rozwoju infrastruktury technicznej zostały opisane w rozdziale 9.

Obszar objęty zmianą studium obsługiwany jest komunikacyjnie poprzez istniejący system dróg i ulic, wymagający rozbudowy w związku z planowanym rozwojem zainwestowania. Najważniejszą inwestycją, o charakterze strategicznym dla miasta jest południowa obwodnica łącząca drogę krajową nr 30 (d. nr 356) z drogą wojewódzką nr 360. Inwestycja ta pozwoli na wyeliminowanie ruchu tranzytowego z zabytkowej części miasta, usprawnienie przejazdów przez miasto oraz poprawę warunków zamieszkania w centrum. Przebieg obwodnicy oznaczony na obszarze zmiany studium ma charakter przybliżony i może ulec korekcie w planach miejscowych. Wprowadzenie nowego zainwestowania wiązać się będzie ze znaczącą rozbudową dróg niższych kategorii. Drogi te mogą być wyznaczane na wszystkich typach terenów – stosownie do potrzeb.

Na obszarze zmiany studium inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej dotyczyć będą rozbudowy i modernizacji istniejących systemów w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania obszarów oraz usuwaniem ewentualnych kolizji z istniejącymi sieciami.

Dopuszcza się prowadzenie sieci oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej na wszystkich typach terenów – pod warunkiem nie powodowania kolizji z ustalonymi przeznaczeniami terenów.

13.5.6. Obszary objęte zmianą studium położone w granicach miasta Gryfów Śląski oraz obrębów Ubocze i Krzewie Wielkie:

Obsługa komunikacyjna obszarów objętych zmianą studium będzie się odbywała za pośrednictwem istniejącego systemu dróg i ulic, rozbudowanego w niezbędnym zakresie w związku z planowanym powiększeniem terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą związane z rozbudową i modernizacją istniejących systemów w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania obszarów oraz usuwaniem ewentualnych kolizji z istniejącymi sieciami.

W granicach wszystkich obszarów objętych zmianą studium dopuszcza się prowadzenie sieci oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej w sposób nie powodujący kolizji z istniejącym oraz planowanym zainwestowaniem.

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.

13.6.4. Obszar objęty zmianą studium położony we wschodniej części miasta Gryfów Śląski:

Na obszarze zmiany studium przewiduje się realizację następujących inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- rozbudowę miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej zaopatrującej odbiorców na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
- urządzenie ogólnodostępnych terenów zielonych,

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

13.6.5. Obszar objęty zmianą studium obejmujący południową część miasta Gryfów Śląski, wieś Wieża oraz fragmenty wsi Krzewie Wielkie i Proszówka:

Na obszarze zmiany studium przewiduje się realizację następujących inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- rozbudowę miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej zaopatrującej odbiorców na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
- urządzenie ogólnodostępnych terenów zielonych,

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

13.6.6. Obszary objęte zmianą studium położone w granicach miasta Gryfów Śląski oraz obrębów Ubocze i Krzewie Wielkie:

W granicach objętego zmianą studium obszaru położonego na północ od ulicy Jeleniogórskiej znajduje się cmentarz komunalny.

W granicach obszarów objętych zmianą studium planuje się rozbudowę infrastruktury technicznej w szczególności komunalnych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych obsługujących istniejące i planowane zainwestowanie.

Dopuszcza się lokalizację innych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w obrębie wszystkich obszarów objętych 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.

13.7.4. Obszar objęty zmianą studium położony we wschodniej części miasta Gryfów Śląski:

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.

13.7.5. Obszar objęty zmianą studium obejmujący południową część miasta Gryfów Śląski, wieś Wieża oraz fragmenty wsi Krzewie Wielkie i Proszówka:

Na obszarze zmiany studium przewiduje się realizację odcinka południowej obwodnicy Gryfowa Śląskiego, której przebieg określa rysunek kierunków zagospodarowania przestrzennego. Inwestycja ma charakter perspektywiczny. Aktualnie nie jest objęta programami, o których mowa w art.48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jednak istnieje potrzeba realizacji tej inwestycji i zabezpieczenia stosownej rezerwy terenowej. Zaproponowany przebieg obwodnicy ma charakter orientacyjny i może ulec korekcie w planie miejscowym.

13.7.6. Obszary objęte zmianą studium położone w granicach miasta Gryfów Śląski oraz obrębów Ubocze i Krzewie Wielkie:

Obszar położony w obrębie Ubocze, po obu stronach drogi wojewódzkiej nr 364 przecinają gazociągi podwyższonego średniego ciśnienia 1,6 MPa. Została również wydzielona rezerwa terenu pod lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów.

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 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej

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*).

13.8.4. Obszar objęty zmianą studium położony we wschodniej części miasta Gryfów Śląski:

Na obszarze objętym zmianą studium wystąpią obszary przestrzeni publicznej w obrębie ważniejszych publicznych ciągów komunikacyjnych oraz terenów bezpośrednio przyległych. Zasięg przestrzeni publicznych winien zostać określony w planie miejscowym. Pozostałe tereny wymienione powyżej nie występują.

13.8.5. Obszar objęty zmianą studium obejmujący południową część miasta Gryfów Śląski, wieś Wieża oraz fragmenty wsi Krzewie Wielkie i Proszówka:

Na obszarze objętym zmianą studium wystąpią obszary przestrzeni publicznej w obrębie ważniejszych publicznych ciągów komunikacyjnych. Zasięg przestrzeni publicznych winien zostać określony w planie miejscowym. Pozostałe tereny wymienione powyżej nie występują.

13.8.6. Obszary objęte zmianą studium położone w granicach miasta Gryfów Śląski oraz obrębów Ubocze i Krzewie Wielkie:

W granicach obszarów objętych zmianą studium nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. Przestrzenią publiczną są odcinki dróg publicznych.

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.

13.9.4. Obszar objęty zmianą studium położony we wschodniej części miasta Gryfów Śląski:

Cały obszar objęty niniejszą zmianą studium.

13.9.5. Obszar objęty zmianą studium obejmujący południową część miasta Gryfów Śląski, wieś Wieża oraz fragmenty wsi Krzewie Wielkie i Proszówka:

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*..”

13.9.6. Obszary objęte zmianą studium położone w granicach miasta Gryfów Śląski oraz obrębów Ubocze i Krzewie Wielkie:

Dla wszystkich obszarów objętych zmianą studium gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

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.

13.10.4 Obszar objęty zmianą studium położony we wschodniej części miasta Gryfów Śląski:

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

13.10.5. Obszar objęty zmianą studium obejmujący południową część miasta Gryfów Śląski, wieś Wieża oraz fragmenty wsi Krzewie Wielkie i Proszówka:

Na rolniczą i leśną przestrzeń produkcyjną uznaje się tereny oznaczone symbolami R, Z oraz lasy. Przestrzeń ta powinna być kształtowana w dostosowaniu do predyspozycji wynikających z położenia, ukształtowania terenu oraz typów gleb. Na obszarach rolnych zagrożonych powodzią ustala się zakaz zabudowy. Postuluje się wprowadzanie zakazów zabudowy także na pozostałych terenach stanowiących rolniczą i leśną przestrzeń produkcyjną. Na obszarze zmiany studium wyklucza się lokalizację wielkotowarowych obiektów hodowlanych.

13.10.6. Obszary objęte zmianą studium położone w granicach miasta Gryfów Śląski oraz obrębów Ubocze i Krzewie Wielkie:

Rolniczą przestrzeń produkcyjną stanowi położony w północnej części miasta teren oznaczony symbolem „R”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w podrozdziale 6.3. W granicach obszarów objętych zmianą studium nie występuje 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.

13.11.4 Obszar objęty zmianą studium położony we wschodniej części miasta Gryfów Śląski:

Część obszaru objętego zmianą studium – zgodnie z oznaczeniami zawartymi w części graficznej zmiany studium, położona jest w strefie zagrożenia powodziowego 1% wyznaczonego na podstawie map stref zagrożenia powodziowego dla rzeki Kwisy. Na obszarze tym obowiązują regulacje ustawy Prawo wodne.

Obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

13.11.5. Obszar objęty zmianą studium obejmujący południową część miasta Gryfów Śląski, wieś Wieża oraz fragmenty wsi Krzewie Wielkie i Proszówka:

Część obszaru objętego zmianą studium, zgodnie ze „studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Kwisy”, stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią, a także potencjalnego zagrożenia powodzią oraz obszary wymagające ochrony przed zalaniem z uwagi na swoje zagospodarowanie, wartość gospodarczą lub kulturową. Oznaczenia poszczególnych obszarów naniesiono w części graficznej studium. Na w/w obszarach obowiązują regulacje ustawy Prawo wodne.

Obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

13.11.6. Obszary objęte zmianą studium położone w granicach miasta Gryfów Śląski oraz obrębów Ubocze i Krzewie Wielkie:

W granicach żadnego z obszarów objętych zmianą studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

W granicach obszarów objętych zmianą studium nie ma obszarów zagrożonych 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.

13.12.4 Obszar objęty zmianą studium położony we wschodniej części miasta Gryfów Śląski:

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

13.12.5. Obszar objęty zmianą studium obejmujący południową część miasta Gryfów Śląski, wieś Wieża oraz fragmenty wsi Krzewie Wielkie i Proszówka:

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

13.12.6. Obszary objęte zmianą studium położone w granicach miasta Gryfów Śląski oraz obrębów Ubocze i Krzewie Wielkie:

W granicach obszarów objętych zmianą „Studium..” 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.

13.13.4 Obszar objęty zmianą studium położony we wschodniej części miasta Gryfów Śląski:

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

13.13.5. Obszar objęty zmianą studium obejmujący południową część miasta Gryfów Śląski, wieś Wieża oraz fragmenty wsi Krzewie Wielkie i Proszówka:

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

13.13.6. Obszary objęte zmianą studium położone w granicach miasta Gryfów Śląski oraz obrębów Ubocze i Krzewie Wielkie:

W granicach obszarów objętych zmianą „Studium...” nie występują obszary pomników zagłady i 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 rekultywowany 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.

13.14.4 Obszar objęty zmianą studium położony we wschodniej części miasta Gryfów Śląski:

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

13.14.5. Obszar objęty zmianą studium obejmujący południową część miasta Gryfów Śląski, wieś Wieża oraz fragmenty wsi Krzewie Wielkie i Proszówka:

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

13.14.6. Obszary objęte zmianą studium położone w granicach miasta Gryfów Śląski oraz obrębów Ubocze i Krzewie Wielkie:

W granicach obszarów objętych zmianą „Studium...” nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji czy remediacji.

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 lwówecki, 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.

13.15.4 Obszar objęty zmianą studium położony we wschodniej części miasta Gryfów Śląski:

W granicach obszaru objętego zmianą „*Studium...*” nie ma terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych.

13.15.5. Obszar objęty zmianą studium obejmujący południową część miasta Gryfów Śląski, wieś Wieża oraz fragmenty wsi Krzewie Wielkie i Proszówka:

W granicach obszaru objętego zmianą „*Studium...*” nie ma terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych.

13.15.6. Obszary objęte zmianą studium położone w granicach miasta Gryfów Śląski oraz obrębów Ubocze i Krzewie Wielkie:

W granicach obszarów objętych zmianą „Studium..” nie występują tereny zamknięte oraz ich strefy ochronne.

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.

13.16.4 Obszar objęty zmianą studium położony we wschodniej części miasta Gryfów Śląski:

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

13.16.5. Obszar objęty zmianą studium obejmujący południową część miasta Gryfów Śląski, wieś Wieża oraz fragmenty wsi Krzewie Wielkie i Proszówka:

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

13.16.6. Obszary objęte zmianą studium położone w granicach miasta Gryfów Śląski oraz obrębów Ubocze i Krzewie Wielkie:

W granicach obszarów objętych zmianą „Studium..” nie wskazuje się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

13.17. Obszary zdegradowane

13.17.1. Obszary objęte zmianą studium położone w granicach miasta Gryfów Śląski oraz obrębów Ubocze i Krzewie Wielkie:

W granicach obszarów objętych zmianą „Studium..” nie zostały wyznaczone obszary zdegradowane.

14. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTeza USTALEŃ ZMIAN 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 uwzględniały modernizację oraz rozbudowę przesyłowego 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.

Sporządzenie zmiany studium dla południowej części miasta Gryfów Śląski, wsi Wieża oraz części wsi Krzewie Wielkie i Proszówka wynikało z wpływających systematycznie do Burmistrza Gminy i Miasta Gryfów Śląski wniosków od inwestorów i mieszkańców gminy o zmianę studium i sporządzenie nowego planu miejscowego (dla południowej części miasta). Wskazały one na niedostosowanie części ustaleń studium do obecnych potrzeb – głównie w związku z poczynionymi inwestycjami na innych obszarach i związaną z nimi zmianą tendencji rozwojowych i oczekiwań mieszkańców co do zagospodarowania tego rejonu. Stąd za konieczne uznano dokonanie lokalnej korekty ustaleń studium, która umożliwi w dalszej kolejności aktualizację planu miejscowego. Ponadto w ramach zmiany studium dokonana została aktualizacja dokumentu w zakresie granic obszarów narażonych na ryzyko powodzi oraz w zakresie gospodarki odpadami.

Pozostałe zmiany studium zostały podjęte dla dokonania lokalnych korekt w ustalonym przeznaczeniu terenów. Ich celem było lepsze dostosowanie dokumentu do bieżących potrzeb. Nie zmieniają one ramowych ustaleń studium, a jedynie tworzą korzystniejsze warunki dla zagospodarowania wybranych terenów. Z punkty widzenia ustaleń studium nie są to zmiany rzutujące na politykę przestrzenną gminy.

15. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ANALIZ EKONOMICZNYCH, ŚRODOWISKOWYCH I SPOŁECZNYCH, PROGNOZ DEMOGRAFICZNYCH ORAZ MOŻLIWOŚCI FINANSOWYCH GMINY

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu i przestrzennym w studium uwzględnia się m.in. uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:

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

Szczegółowe analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne zostały zawarte w rozdziałach 2, 4, 7 i 8 studium. Na potrzeby niniejszej zmiany studium analizy te zostały poddane ocenie, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów objętych zmianą oraz okresu od chwili uchwalenia studium do momentu sporządzenia zmiany.

Część obszaru gminy Gryfów Śląski została przekształcona w wyniku działalności człowieka. Na tereny zurbanizowane składają się przede wszystkim: tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej oraz szeroko rozumianej zabudowy usługowej i działalności gospodarczej, a także ciągi komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej. Jednak nadal blisko 86% obszaru gminy to tereny otwarte, wolne od zabudowy i przekształceń. Powierzchnia ewidencyjna gminy Gryfów Śląski wynosi 6661 ha (miasto 663 ha i obszary wiejskie 5998 ha). Zgodnie z danymi pochodzącymi z ewidencji gruntów w momencie sporządzania niniejszej zmiany studium największy obszar gminy zajmują użytki rolne – około 4280 ha, co stanowi 64,3% ogółu powierzchni gminy, z czego 343,7 ha na terenie miasta (51,8%) i 3936,3 ha na obszarze wiejskim (65,6%). Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzaczone to ok. 754,8 ha, co stanowi około 11,3% powierzchni gminy – z tego 77,4 ha w granicach miasta (11,7%) i 677,4 ha na obszarach wiejskich (11,3%). Grunty zabudowane i zurbanizowane zajmują 495,1 ha, czyli około 7,4% gminy – z tego 205,8 ha na terenie miasta (31%) i 289,4 ha na terenie obrębów wiejskich (4,8%). Na pozostałe obszary przypada około 1103,4 ha, czyli 16,6% ogólnej powierzchni gminy (w tym użytki ekologiczne). Wartości te nie uległy znaczącym zmianom od momentu sporządzania studium, kiedy to grunty rolne zajmowały około 4119 ha - 61,8% powierzchni całej gminy, lasy i grunty leśne, zadrzewione i zakrzaczone zajmowały około 1580 ha (23,7%) – do tej grupy prawdopodobnie zostały w trakcie obliczeń zaliczone użytki ekologiczne stąd różnica pomiędzy powyższymi danymi, grunty zabudowane i zurbanizowane zajmowały 560 ha, czyli

około 8,4% gminy a pozostałe obszary około 402 ha (6%). W okresie pomiędzy sporządzeniem studium, a jego obecną zmianą nie dokonano zmiany granic administracyjnych miasta, nie zmieniła się również powierzchnia ewidencyjna gminy.

W momencie sporządzania obowiązującego studium na terenie miasta i gminy Gryfów Śląski funkcjonowało 631 zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej. W momencie sporządzania zmiany studium jest to 905 podmiotów w tym w sektorze budowlanym – 194, w sektorze przemysłowym 112, a w rolnictwie 9. Około 31,7% aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Gryfów Śląski pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 29,8% w przemyśle i budownictwie, a 10,6% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 2,4% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

Z danych Głównego Urzędu Statystycznego wynika, że systematycznie spada stopa bezrobocia rejestrowanego w gminie Gryfów Śląski, ale nadal jest ona wyższa niż w województwie dolnośląskim oraz w kraju. Maleje także udział zarejestrowanych bezrobotnych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym. Bezrobocie w gminie Gryfów Śląski wynosiło w 2014 roku 18,5% (18,8% wśród kobiet i 18,3% wśród mężczyzn). Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wynosi 9,1%, natomiast udział zarejestrowanych bezrobotnych kobiet w liczbie kobiet w wieku produkcyjnym wynosi 9,2%. W gminie Gryfów Śląski na 1000 mieszkańców pracuje 197 osób – 49,6% wszystkich pracujących ogółem stanowią kobiety, a 50,4% mężczyźni. Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Gryfów Śląski 726 osób wyjeżdża do pracy do innych gmin, a 866 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi 140. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gminie Gryfów Śląski systematycznie rośnie i wynosi obecnie 3132,07 zł, co odpowiada 78,20% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce.

Na podstawie analizy ekonomicznej gminy założono, że w celu dalszej aktywizacji społeczno-gospodarczej ludności, przyciągnięcia ludzi młodych oraz zatrzymania emigracji, przy jednoczesnym ograniczeniu bezrobocia, wskazane jest zarezerwowanie nowych terenów inwestycyjnych i aktywności gospodarczej, w szczególności w miejscach najbardziej atrakcyjnych dla przedsiębiorców, tj. przede wszystkim w pobliżu terenów dobrze skomunikowanych i jednocześnie wyposażonych w infrastrukturę techniczną. Powstanie nowych miejsc pracy będzie miało bezpośredni wpływ na wzrost zapotrzebowania na nową zabudowę.

Podczas szacowania zapotrzebowania na nową zabudowę i wyznaczania terenów przeznaczonych pod lokalizację tej zabudowy należy wziąć pod uwagę ograniczenia i wskazania wynikające z analiz środowiskowych (rozdział 4 studium), w szczególności:

- ochronę przed nieuzasadnionym przeznaczeniem na cele nierolnicze i zmianami stosunków wodnych zwartych kompleksów gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych,
- zachowanie istniejących na terenie gminy wód powierzchniowych, torfowisk, oczek wodnych, użytków zielonych, zadrzewień oraz zwiększanie ich powierzchni (zadrzewienia śródpolne chronią glebę przed erozją wietrzną i wodną, a także zwiększają pojemność wodną gleb i poprawiają bilans wodny),
- zachowanie ograniczeń w zabudowie wynikających z lokalizacji ujęć wód i ich stref ochronnych,
- rezygnację z zabudowy mieszkaniowej oraz innej związanej z pobytem ludzi w bliskim sąsiedztwie istniejących linii elektroenergetycznych 110 kV,
- wprowadzenie zakazów lub ograniczeń na obszarach nowej zabudowy, dotyczących lokalizacji urządzeń i obiektów szkodliwych dla środowiska lub mogących pogarszać jego stan poza granicami lokalizacji,
- ograniczenie lub rezygnację z zabudowy na terenach objętych i proponowanych do objęcia przestrzennymi formami ochrony przyrody,
- zachowanie i ochronę lasów i innej zieleni wysokiej oraz wzbogacanie jej o nowe nasadzenia, również zieleni izolacyjnej, wokół obiektów potencjalnie uciążliwych.

Szczegółowe dane demograficzne znajdują się w rozdziale 7 studium. W momencie sporządzania studium (dane z drugiej połowy 1999 r.) obszar miasta i gminy Gryfów Śląski zamieszkiwało 10995 osób, z czego 7715 stanowili mieszkańcy miasta, a 3280 mieszkańcy obszarów wiejskich. Zaś w momencie sporządzania zmiany studium (połowa roku 2016) liczba ludności wynosiła 9647 osób (stali mieszkańcy) oraz 243 osoby (czasowi mieszkańcy). Największa liczba zamieszkuje miasto – 6595 osób. W granicach obszarów wiejskich największa liczba zamieszkuje miejscowość Ubocze – 1205 osób. Drugą pod względem liczby ludności jest miejscowość Rząsiny – 487 osób. Trzecią co do liczebności wsią jest Wieża – 390 osób. Podobna ilość osób – 323 zamieszkuje także miejscowość Krzewie Wielkie. W strukturze obszaru gminy i liczby mieszkańców kolejnymi miejscowościami są wsie: Młyńsko – 266 osób, Proszówka – 261 osób i Wolbromów – 120 osób. W analizowanym

przedziale czasowym liczba ludności nieznacznie zmalała. Widoczny jest też nieznaczny spadek liczby osób zamieszkujących miasto Gryfów Śląski (charakterystyczny dla całego powiatu) i zachowanie na niemal niezmiennym poziomie liczby mieszkańców na terenie gminy.

Z ogólnej liczby mieszkańców gminy Gryfów Śląski 64,9% jest w wieku produkcyjnym, 15,1% w wieku przedprodukcyjnym, a 20% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym.

Średni wiek mieszkańców gminy wynosi 42 lata i jest porównywalny do średniego wieku mieszkańców województwa dolnośląskiego oraz porównywalny do średniego wieku mieszkańców całej Polski.

Gmina Gryfów Śląski ma ujemny przyrost naturalny wynoszący -40. Odpowiada to przyrostowi naturalnemu 4,0 na 1000 mieszkańców gminy Gryfów Śląski. Współczynnik dynamiki demograficznej, czyli stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów wynosi 0,74 i jest znacznie mniejszy od średniej dla województwa oraz znacznie mniejszy od współczynnika dynamiki demograficznej dla całego kraju.

Mając na uwadze dotychczasowe tendencje w strukturze demograficznej gminy w najbliższych latach nie należy prognozować znaczącego wzrostu liczby ludności. W ostatnich latach liczba ludności gminy nieznacznie zmalała. Spadek liczby ludności spowodowany jest głównie przez utrzymujące się ujemne saldo migracji, a także utrzymujący się na niskim poziomie przyrost naturalny. Negatywnym zjawiskiem jest także proces starzenia się populacji w całej Polsce, który zauważalny jest również na terenie gminy. Prowadzone przez demografów badania i analizy wskazują, że o tym kierunku zmian ludnościowych decyduje trwający od wielu lat spadek rozrodczości, który w coraz większym stopniu dotyczyć będzie kolejnych roczników młodzieży. Do przyczyn tego zjawiska zalicza się trudności na rynku pracy, rosnący poziom wykształcenia, zmniejszenie świadczeń socjalnych na rzecz rodziny oraz trudne warunki społeczno-ekonomiczne.

Gęstość zaludnienia na obszarze gminy Gryfów Śląski wynosi 145 osób na km² (biorąc pod uwagę wyłącznie mieszkańców stałych), podczas gdy wskaźnik ten na terenie powiatu lwóweckiego wynosił 66 osób na km², na terenie województwa dolnośląskiego 146 osób, a na terenie całego kraju 123 osoby na km². Z powyższych danych wynika, że gęstość zaludnienia gminy jest wyższa niż średnie wojewódzkie i powiatowe, a zbliżona do średniej krajowej.

Na obecną bazę mieszkaniową składa się 3666 mieszkań (stan na koniec 2014 r.). W momencie sporządzania studium (w 1999 r.) zasoby mieszkaniowe wynosiły 3319 mieszkań. W ostatnich latach liczba mieszkań sukcesywnie rośnie.

Wzrosła także przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na terenie gminy Gryfów Śląski, która wynosi obecnie 75 m². Przeciętna powierzchnia mieszkaniowa na osobę to 25 m². Każdego roku oddawane są do użytkowania nowe mieszkania, z czego większość na terenie miasta.

Jak wynika z analiz sytuacja mieszkaniowa w gminie niewątpliwie ulega systematycznej poprawie. Nie tylko stale przybywa nowych mieszkań, ale obserwuje się także tendencję wzrostową, dotyczącą średniej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę. Stale rośnie również średnia powierzchnia użytkowa mieszkań. Jednak jednocześnie dość często mamy do czynienia z pogarszającym się stanem technicznym istniejących zasobów, zwłaszcza w historycznej części miasta oraz na obszarach wiejskich.

Na podstawie analiz społecznych i prognoz demograficznych przy określaniu maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę należy wziąć pod uwagę następujące czynniki:

- zachowanie potencjału demograficznego gminy na dotychczasowym poziomie,
- dużą w skali powiatu i województwa gęstość zaludnienia na km²,
- zanikanie wielopokoleniowych rodzin na rzecz dominacji modelu rodziny małej, która jest niezależną jednostką ekonomiczną i mieszkalną,
- rezygnację z budownictwa wielorodzinnego w mieście na rzecz zamieszkania w domu jednorodzinnym na wsi, a najchętniej na przedmieściach,
- poprawę sytuacji materialnej mieszkańców gminy, a w ślad za tym wzrost samodzielności zamieszkania,
- wzrost wielkości przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na terenie gminy,
- wzrost wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę,
- przewidywany ubytek mieszkań w budynkach o złych stanach technicznych,
- statystyczny deficyt mieszkań, stanowiący różnicę między liczbą gospodarstw domowych a liczbą posiadanych mieszkań (traktowany jako likwidacja nadmiernego zagęszczenia).

Powyższe analizy sporządzono nie do nowej edycji studium tylko do częściowej zmiany obowiązującego dokumentu, stanowią one więc uzupełnienie istniejącej części analitycznej studium w wymaganych przedmiocie.

16. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

Zapotrzebowanie na nową zabudowę

Prócz wskazań wynikających z powyższych analiz istotnymi czynnikami przemawiającymi za wyznaczaniem w mieście i gminie nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie są:

- atrakcyjne położenie miasta i gminy,
- dostępność komunikacyjna,
- dobre uzbrojenie terenu miasta oraz wsi w sieci infrastruktury technicznej,
- bliskie sąsiedztwo dużych ośrodków o znaczeniu regionalnym,
- bliskość granicy państwa (z Niemcami i Republiką Czeską),
- utrzymujący się kierunek przekształceń funkcjonalnych i przestrzennych wsi położonych w sąsiedztwie miast z obszarów rolniczych na mieszkalne.

W aktualnie obowiązującym studium, obszar gminy podzielony został na tereny przeznaczone pod różne funkcje (istniejące oraz projektowane). Na obszarze miasta najwięcej powierzchni zajmują tereny z dominującym udziałem użytków zielonych i rolnych (32,3% powierzchni miasta) oraz tereny zieleni, w tym lasy (16,3%), a dalej tereny zabudowy mieszkaniowej (23,2% powierzchni miasta), tereny usług (7,3%), tereny działalności gospodarczej (5,3%) i tereny pozostałe (15,6%). Na obszarze wiejskim natomiast około 61,1% zajmują tereny z dominującym udziałem użytków rolnych i zielonych, 30,6% tereny zielone i lasy, 6,2% tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym zagrodowej, 1,4% tereny usług, 0,1% tereny aktywności gospodarczej i tylko 0,6% pozostałe tereny. Z analizy terenów funkcjonalnych wynika, iż największe powierzchnie terenów zainwestowanych: zabudowy mieszkaniowej, usługowej, działalności gospodarczej zlokalizowane są na terenie miasta oraz w jego bezpośrednim otoczeniu. Na obszarze wiejskim koncentrują się głównie w centrach wsi.

Jednym z założeń studium, zgodnym jednocześnie z polityką przyjętą dotychczas przez władze gminy jest lokalizowanie nowej zabudowy wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych, w już wykształconych pasmach zabudowy (w szczególności poprzez intensyfikację zagospodarowania obszarów zainwestowanych i poprzez adaptacje istniejących obiektów oraz wykorzystywanie działek plombowych) lub w sąsiedztwie istniejącego zainwestowania oraz w miarę możliwie blisko istniejącej infrastruktury technicznej (uzbrojenie terenu). Celem takiego działania jest zachowanie wartości kulturowej i krajobrazowej poszczególnych miejscowości oraz nie dopuszczanie do rozpraszania zabudowy, a także minimalizacja kosztów ponoszonych przez gminę na inwestycje związane z uzbrojeniem terenów nowej zabudowy w sieci infrastruktury technicznej oraz realizacją dróg.

W poniższych obliczeniach, w celu ustalenia powierzchni użytkowej przyjęto wskaźniki określone w rozdziale 13 studium, to jest średnią intensywność zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej – 0,4 (na terenie miasta) i 0,2 (na terenach wiejskich), dla zabudowy usługowej i terenów aktywności gospodarczej – 1 oraz, że powierzchnia użytkowa stanowi średnio 70% powierzchni całkowitej budynku.

Na podstawie wyżej opisanych analiz oszacowano następujące zapotrzebowanie na nową zabudowę:

Miasto Gryfów Śląski:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej

Aby ograniczyć obserwowany w ostatnich latach trend migracji z terenu miasta i osiedlania się na terenach wiejskich należy zapewnić mieszkańcom wysokiej jakości warunki do życia, w szczególności poprzez poprawę ich warunków mieszkaniowych. Obecna powierzchnia przeznaczona w studium pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej na terenie miasta wynosi około 154 ha. Studium zostało uchwalone w roku 2000, a wprowadzane w nim dotychczas zmiany nie powodowały powiększenia terenów przeznaczonych pod zabudowę. Biorąc pod uwagę czynniki, które wymieniono w podsumowaniu przeprowadzonych wyżej analiz i prognoz, zakłada się konieczność powiększenia powierzchni terenów przeznaczonych pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej o 20%, a więc o około 30,8 ha. Wielkość ta nie uwzględnia:

- lokalnych ograniczeń w zagospodarowaniu działki wynikających z przepisów odrębnych takich jak korytarze infrastruktury technicznej odległości od dróg, granic lasów itp. (10%),
- ubytek mieszkań w zdekapitalizowanej zabudowie lub konieczności wyłączenia z użytkowania zabudowy położonej na terenach wskazanych na inne cele (5%),
- uwarunkowań własnościowych, w tym nieregulowanej sytuacji prawnej uniemożliwiających wykorzystanie wszystkich terenów obecnie wskazanych pod zabudowę (10%),

- zmiany struktury gospodarstw domowych: osiągnięcie wartości analogicznej jak w Unii Europejskiej tj. ok. 2,4 os/1 gospodarstwo domowe (obecnie w województwie dolnośląskim to 2,61) będzie wiązało się z zapotrzebowaniem na większą liczbę mieszkań. Ich powierzchnia została uwzględniona w wyliczeniach powyżej. Natomiast korekta struktury mieszkań (powierzchni i liczby) będzie następowała w ramach procesów rynkowych. W niniejszej analizie założono, że procesy te mogą korygować zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe w zakresie 10%.

Powyższe uwarunkowania przemawiają za zwiększeniem rezerwy terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową do ok. 41,6 ha. Wartość ta, zgodnie z regulacją ustawową, może być dodatkowo powiększona o maksymalnie 30% (z tytułu niepewności procesów rozwojowych), czyli do około 54 ha. Daje to dodatkową powierzchnię użytkową mieszkań wielkości 151200 m². Obszarowo zakłada się, że podział pomiędzy zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną będzie nadal zachowywał obecne proporcje, to jest zabudowa jednorodzinna będzie stanowiła około 80% terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, a zabudowa wielorodzinna pozostałe 20%.

- tereny zabudowy usługowej

Biorąc pod uwagę ustalenia Strategii rozwoju gminy Gryfów Śląski na lata 2014 – 2020 misją gminy winno stać się „zaspokajanie potrzeb mieszkańców i stworzenie im warunków do godnego życia poprzez edukację, kulturę, bezpieczeństwo i podnoszenie jakości życia, tworzenie gminy przyjaznej dla mieszkańców, turystów i inwestorów” oraz przyjmując, że rozwój funkcji usługowych będzie następował wraz z rozwojem budownictwa mieszkaniowego, z zachowaniem proporcji struktury użytkowania: 15% powierzchni przeznaczonej pod zainwestowanie przeznacza się pod usługi podstawowe i 5% pod usługi ponadpodstawowe. Szacuje się, że zapotrzebowanie na nowe tereny wyłącznie usługowe wyniesie w mieście ok. 27 ha, czyli 20% nowych terenów przeznaczanych pod zainwestowanie mieszkaniowe. Przy średnim wskaźniku intensywności zabudowy 1 daje to możliwość zrealizowania obiektów o powierzchni użytkowej około 189000 m². Wartość ta, zgodnie z regulacją ustawową, może być dodatkowo powiększona o maksymalnie 30%, co daje około 245700 m².

- tereny aktywności gospodarczej

Biorąc pod uwagę ilość terenów przeznaczonych w obowiązującym studium pod lokalizację zabudowy produkcyjnej, to jest około 35 ha, co stanowi zaledwie 5,3% obszaru miasta oraz 30 letnią perspektywę czasową dla jakiej określa się zapotrzebowanie na nową zabudowę uznaje się za zasadne określanie zapotrzebowania na nowe tereny w ilości 32 ha, co łącznie z terenami obecnie przeznaczonymi pod tę funkcję będzie stanowiło 10% powierzchni miasta. Daje to możliwość realizacji obiektów o powierzchni użytkowej około 224000 m². Wartość ta, zgodnie z regulacją ustawową, może być dodatkowo powiększona o maksymalnie 30%, co daje około 291200 m².

Obszary wiejskie gminy Gryfów Śląski:

- tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym zagrodowej

W związku z utrzymującą się tendencją zmiany miejsca zamieszkania z miasta na tereny wiejskie położone w bliskim sąsiedztwie miasta oraz w celu podniesienia jakości życia mieszkańców wsi, konieczna jest budowa nowych mieszkań na terenach wiejskich gminy. W momencie sporządzania zmiany studium liczba mieszkańców terenów wiejskich gminy Gryfów Śląski to 3052 osób. Powierzchnia użytkowa mieszkań to około 145682 m². Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 mieszkańca wsi to 47,7 m². Prognozowana liczba mieszkańców gminy w horyzoncie 30 letnim to 4000 osób. Dodatkowa powierzchnia użytkowa mieszkań dla tak ustalonej liczby mieszkańców, przy założeniu zachowania powierzchni użytkowej na 1 mieszkańca na obecnym poziomie to 45118 m². Wartość ta, zgodnie z regulacją ustawową, może być dodatkowo powiększona o maksymalnie 30%, czyli do 58653 m². Teren niezbędny do zrealizowania takiego programu to około 49 ha. (średnia powierzchnia użytkowa budynku ok. 120 m², średnia wielkość działki budowlanej ok. 1000 m²). Wielkość ta nie uwzględnia:

- lokalnych ograniczeń w zagospodarowaniu działki wynikających z przepisów odrębnych takich jak korytarze infrastruktury technicznej odległości od dróg, granic lasów itp. (10%),
- ubytek mieszkań w zdekapitalizowanej zabudowie lub konieczności wyłączenia z użytkowania zabudowy położonej na terenach wskazanych na inne cele (5%),
- uwarunkowań własnościowych, w tym nieuregulowanej sytuacji prawnej uniemożliwiających wykorzystanie wszystkich terenów obecnie wskazanych pod zabudowę (10%),
- zmiany struktury gospodarstw domowych: osiągnięcie wartości analogicznej jak w Unii Europejskiej tj. ok. 2,4 os/1 gospodarstwo domowe (obecnie w województwie dolnośląskim to 2,61) będzie wiązało się z zapotrzebowaniem na większą liczbę mieszkań. Ich powierzchnia została uwzględniona w wyliczeniach powyżej. Natomiast korekta struktury mieszkań (powierzchni i liczby) będzie następowała w ramach procesów rynkowych. W niniejszej analizie założono, że procesy te mogą korygować zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe w zakresie 10%.

Powyższe uwarunkowania przemawiają za zwiększeniem rezerwy terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową do ok. 66,2 ha. Daje to dodatkową powierzchnię użytkową mieszkań wielkości 92680 m².

- tereny zabudowy usługowej (U)

Strategia rozwoju gminy Gryfów Śląski na lata 2014 – 2020 zakłada wzrost jakości kapitału ludzkiego, społecznego, zatrudnienia i przedsiębiorczości na obszarach wiejskich poprzez zaplanowanie kierunków działań skierowanych na rozwój obszarów wiejskich. W związku z powyższym, a także biorąc pod uwagę planowane zwiększenie w granicach obszarów wiejskich gminy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową prognozuje się zapotrzebowanie na nowe tereny usługowe w ilości około 6,6 ha (około 10% powierzchni nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie mieszkaniowe). Daje to możliwość zrealizowania obiektów o powierzchni użytkowej około 46200 m². Wartość ta, zgodnie z regulacją ustawową, może być dodatkowo powiększona o maksymalnie 30%, czyli do 60060 m².

- tereny aktywności gospodarczej

Wielkość terenów przeznaczonych w obowiązującym studium pod lokalizację zabudowy produkcyjnej, to jest tylko nieco ponad 7 ha, jest niewystarczająca. Świadczą o tym chociażby składane w ciągu ostatnich kilku lat wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji związanych z prowadzeniem różnych form aktywności gospodarczej. Biorąc pod uwagę 30 letnią perspektywę czasową dla jakiej określa się zapotrzebowanie na nową zabudowę uznaje się za zasadne określanie zapotrzebowania na nowe tereny produkcyjne w ilości około 21 ha (czyli średnio po 3 ha na każdy obręb wiejski). Daje to możliwość realizacji obiektów o powierzchni użytkowej około 147000 m². Ze względu na niepewność procesów inwestycyjnych wartość ta może zostać powiększona o maksymalnie 30%, co daje 191100 m².

Biorąc pod uwagę 30 letni okres dla którego określa się zapotrzebowanie na nową zabudowę, a także niepewność i zmienność procesów rozwojowych oraz kierunki ustalone w Strategii rozwoju gminy Gryfów Śląski na lata 2014 – 2020 gmina powinna mieć możliwość okresowej weryfikacji zapotrzebowania na nową zabudowę, tak aby nie blokować możliwości swojego rozwoju i stałego zwiększania ilości miejsc pracy i ich różnicowania.

Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej

Zgodnie z Krajowym Rejestrem Urzędowym Podziału Terytorialnego Kraju, sieć osadniczą gminy Gryfów Śląski tworzy miasto oraz 7 miejscowości i są to wsie: Krzewie Wielkie, Młyńsko, Proszówka, Rząsiny, Ubocze, Wieża i Wolbromów. Na potrzeby niniejszej analizy wyodrębniono obszary zwartej zabudowy w granicach poszczególnych wsi. W granicach tak wyodrębnionych obszarów znajdują się tereny istniejącej zabudowy oraz tereny możliwe do zabudowania i to te ostatnie uznano za obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej z możliwością lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy. W poniższych wielkościach uwzględniono zarówno nieruchomości, które można zabudować zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów, jaki i te, dla których plany nie przewidują takiej możliwości lub brak jest planów.

Chłonność, położonych na terenie gminy Gryfów Śląski, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy (w m²), w podziale na funkcje:

- Gryfów Śląski: zabudowa mieszkaniowa – 32048, zabudowa usługowa – 0, tereny aktywności gospodarczej – 0;
- Krzewie Wielkie: zabudowa mieszkaniowa – 9822, zabudowa usługowa – 0, tereny aktywności gospodarczej – 0;
- Młyńsko: zabudowa mieszkaniowa – 10629, zabudowa usługowa – 0, tereny aktywności gospodarczej – 0;
- Proszówka: zabudowa mieszkaniowa – 8303, zabudowa usługowa – 0, tereny aktywności gospodarczej – 3166;
- Rząsiny: zabudowa mieszkaniowa – 18830, zabudowa usługowa – 0, tereny aktywności gospodarczej – 0;
- Ubocze: zabudowa mieszkaniowa – 20156, zabudowa usługowa – 766, tereny aktywności gospodarczej – 1418;
- Wieża: zabudowa mieszkaniowa – 10560, zabudowa usługowa – 0, tereny aktywności gospodarczej – 0;
- Wolbromów: zabudowa mieszkaniowa – 6693, zabudowa usługowa – 7161, tereny aktywności gospodarczej – 0;

Łącznie obszary wiejskie: zabudowa mieszkaniowa – 84993, zabudowa usługowa – 7927, tereny aktywności gospodarczej – 4584.

Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

Gmina gryfów Śląski posiada w chwili sporządzania niniejszej zmiany studium 11 obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plany te były sporządzane w latach od 1998. do 2015 i obejmują wyodrębnione obszary położone na terenie miasta i gminy (8 planów obejmujących obszary położone w granicach administracyjnych miasta i 3 plany obejmujące wyodrębnione obszary w miejscowościach Ubocze, Proszówka i Młyńsko). Ponieważ dokumenty były sporządzane i uchwalane w części na podstawie nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, a w części na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mają one różną szczegółowość zapisów, niektóre z nich nie ustalają np. wymaganych obecnie wskaźników zagospodarowania terenu, co znacznie utrudnia obliczenia chłonności.

Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w mpzp, poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażona w powierzchni terenów (w m²), w podziale na funkcje zabudowy:

- Gryfów Śląski: zabudowa mieszkaniowa – 110311, zabudowa usługowa – 112997, tereny aktywności gospodarczej – 48340;
- Krzewie Wielkie: zabudowa mieszkaniowa – 0, zabudowa usługowa – 0, tereny aktywności gospodarczej – 0;
- Młyńsko: zabudowa mieszkaniowa – 1349, zabudowa usługowa – 2020, tereny aktywności gospodarczej – 0;
- Proszówka: zabudowa mieszkaniowa – 0, zabudowa usługowa – 0, tereny aktywności gospodarczej – 3956;
- Rzęsiny: zabudowa mieszkaniowa – 0, zabudowa usługowa – 0, tereny aktywności gospodarczej – 0;
- Ubocze: zabudowa mieszkaniowa – 0, zabudowa usługowa – 4376, tereny aktywności gospodarczej – 0;
- Wieża: zabudowa mieszkaniowa – 0, zabudowa usługowa – 0, tereny aktywności gospodarczej – 0;
- Wolbromów: zabudowa mieszkaniowa – 0, zabudowa usługowa – 0, tereny aktywności gospodarczej – 0;

Łącznie obszary wiejskie: zabudowa mieszkaniowa – 1349, zabudowa usługowa – 6396, tereny aktywności gospodarczej – 3956.

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, a chłonność obszarów opisanych powyżej

Miasto Gryfów Śląski:

- tereny zabudowy mieszkaniowej
 $151200 - (32048 + 110311) = 151200 - 142359 = 8841 \text{ m}^2$
- tereny zabudowy usługowej
 $245700 - (0 + 112997) = 245700 - 112997 = 132703 \text{ m}^2$
- tereny aktywności gospodarczej
 $291200 - (0 + 48340) = 291200 - 48340 = 242860 \text{ m}^2$

Obszary wiejskie gminy Gryfów Śląski:

- tereny zabudowy mieszkaniowej
 $92680 - (84993 + 1349) = 92680 - 86342 = 6338 \text{ m}^2$
- tereny zabudowy usługowej
 $60060 - (7927 + 6396) = 60060 - 14323 = 45737 \text{ m}^2$
- tereny aktywności gospodarczej
 $191100 - (4584 + 3956) = 191100 - 8540 = 182560 \text{ m}^2$

Równocześnie należy zwrócić uwagę, że określenie zapotrzebowania na nowe obiekty poprzez wskazanie ich powierzchni użytkowej jest niezwykle ryzykowne, biorąc pod uwagę ilość zmiennych mających wpływ na ostateczny wygląd obiektów, odległą perspektywę czasową (maksimum 30 lat) i przede wszystkim małą szczegółowość zapisów dokumentu jakim jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

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

Czynności związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i prowadzą do zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty obejmują

w szczególności: sprawy dróg gminnych, placów, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, obiektów usuwania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą (na terenach koncentracji zabudowy mieszkaniowej) oraz gaz. Szczegółowy zakres obowiązków gminnych w tym zakresie precyzują odrębne ustawy m.in. ustawa o samorządzie gminnym, prawo energetyczne, ustawa o drogach publicznych, ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz ustawa o cmentarzach. Przy sporządzaniu projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego istnieje obowiązek sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia planu ponieważ szczegółowość zapisów planu pozwala na takie prognozy. Natomiast ze względu na ogólny charakter zapisów dokumentu jakim jest studium na etapie jego sporządzania można określić jedynie ogólne ramy (zakres) ewentualnych zadań gminy i możliwości ich finansowania.

Należy podkreślić, że jednym z założeń studium jest projektowanie zabudowy wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych oraz w pobliżu terenów zainwestowanych i/lub uzbromionych, co pozwoli zminimalizować niezbędne nakłady inwestycyjne gminy. Wprowadzenie nowej zabudowy, stanowiącej uzupełnienie istniejącej struktury osadniczej stanowi racjonalne i w pełni uzasadnione ekonomicznie wykorzystanie terenów, na bazie istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej.

Gmina posiada rozbudowany system dróg, w tym gminnych oraz systemy infrastruktury technicznej, na których może być oparty rozwój nowej zabudowy. Z sieci wodociągowej korzysta 94,9% ogółu mieszkańców, z sieci kanalizacyjnej 63,6%, a z gazowej 66,9% łącznej liczby ludności gminy.

Realizacja inwestycji związanych z wykonaniem sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy zostanie sfinansowana ze środków własnych samorządu w zależności od zaplanowanych w budżecie gminy środków finansowych oraz innych źródeł finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Poszczególne inwestycje będą realizowane etapami i rozciągnięte w czasie na wiele lat.

Proces wieloletniego programowania inwestycyjnego, poprzez opracowane i zastosowane rozwiązania metodyczne, pozwoli na optymalizację zakresu rzeczowych potrzeb inwestycyjnych wobec możliwości finansowych gminy. Służy temu przewidywanie zasobów wolnych środków na zadania inwestycyjne w perspektywie kilku lat, wynikające m.in. z wieloletniej prognozy finansowej.

Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy

W świetle wyznaczonych w studium długookresowych celów rozwoju określa się następujące potrzeby inwestycyjne gminy:

- opracowanie lub zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części, w szczególności dla obrębów wiejskich,
- przygotowanie uzbrojenia terenów inwestycyjnych wyznaczonych w studium, a następnie w planie pod aktywność gospodarczą,
- modernizacja, budowa i przebudowa dróg,
- budowa brakujących odcinków sieci wodociągowej,
- budowa brakujących odcinków sieci kanalizacyjnej,
- inne inwestycje, których realizacja może okazać się niezbędna przy jednoczesnej realizacji nowej zabudowy, jednak nie ma możliwości ich dokładnego ustalenia oraz sprecyzowania dla tak odległych ram czasowych; będą one realizowane w zależności od zapotrzebowania i są to m.in.: budowa ogólnodostępnych parkingów, wykonanie placów zabaw, realizacja obszarów przestrzeni publicznej.

Szacuje się, że potrzebami, które najbardziej obciążą budżet gminy będą inwestycje związane przede wszystkim z infrastrukturą techniczną i budową/przebudową dróg. Zakłada się jednocześnie, że potrzeby te nie przewyższą możliwości finansowych gminy.

Przedmiotem niniejszej zmiany studium jest zmiana kierunków zagospodarowania przestrzennego 9 wyodrębnionych terenów położonych w granicach miasta i gminy Gryfów Śląski. Charakter wprowadzanych zmian powoduje, że nie będą one miały istotnego wpływu na ogólny bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, a realizacja inwestycji zgodnie z ustaleniami zmiany studium jest możliwa z punktu widzenia finansów gminy.