

**UCHWAŁA NR XLVII.219.2018
RADY MIASTA WOJCIESZÓW**

z dnia 12 października 2018 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego miasta Wojcieszów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 994 z późn.zm.) oraz art. 12 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr XXXVIII.166.2017 Rady Miasta Wojcieszów z dnia 30 listopada 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wojcieszów, uchwala się co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wojcieszów.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – ujednolicony tekst studium;
- 2) załącznik nr 2 – rysunek nr 1 w skali 1: 5 000 pt. „Miasto Wojcieszów - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”;
- 3) załącznik nr 3 – rysunek nr 2 w skali 1: 5 000 pt. „Miasto Wojcieszów - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - kierunki zagospodarowania przestrzennego – ustalenia funkcjonalno-przestrzenne”;
- 4) załącznik nr 4 – rysunek nr 3 w skali 1: 5 000 pt. „Miasto Wojcieszów - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - kierunki zagospodarowania przestrzennego – infrastruktura techniczna”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Wojcieszów.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Wacław Łuka

**ZARZĄD MIEJSKI
W WOJCIESZOWIE**

**BURMISTRZ MIASTA
WOJCIESZÓW**

**STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA WOJCIESZÓW**

TEKST UJEDNOLICONY

**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLVII.219.2018
RADY MIASTA WOJCIESZÓW
Z DNIA 12 PAŹDZIERNIKA 2018 R.**

— październik 2018r. —

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

część opisowa:

1.	WPROWADZENIE:	str. 3
2.	OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OPRACOWANIA	str. 6
3.	CELE ROZWOJU OBSZARU	str. 7
4.	ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE:	str. 8
	4.1. Stan istniejący:	str. 8
	4.2. Uwarunkowania rozwoju:	str. 12
	4.3. Kierunki rozwoju:	str. 13
5.	ŚRODOWISKO KULTUROWE:	str. 14
	5.1. Stan istniejący:	str. 14
	5.2. Uwarunkowania rozwoju:	str. 15
	5.3. Kierunki rozwoju:	str. 16
6.	STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA I KOMUNIKACJA:	str. 17
	6.1. Stan istniejący:	str. 17
	6.2. Uwarunkowania rozwoju:	str. 18
	6.3. Kierunki rozwoju:	str. 19
7.	SFERA SPOŁECZNA:	str. 23
	7.1. Stan istniejący:	str. 23
	7.2. Uwarunkowania rozwoju:	str. 24
	7.3. Kierunki rozwoju:	str. 25
8.	SFERA GOSPODARCZA:	str. 25
	8.1. Stan istniejący:	str. 25
	8.2. Uwarunkowania rozwoju:	str. 27
	8.3. Kierunki rozwoju:	str. 27
9.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:	str. 28
	9.1. Stan istniejący:	str. 28
	9.2. Uwarunkowania rozwoju:	str. 29
	9.3. Kierunki rozwoju:	str. 30
10.	GOSPODARKA TERENAMI:	str. 31
	10.1. Stan istniejący:	str. 31
	10.2. Uwarunkowania rozwoju:	str. 32
	10.3. Kierunki rozwoju:	str. 32
11.	OBSZARY WSKAZANE DO OBJĘCIA PLANAMI MIEJSCOWYMI:	str. 32
12.	WNIOSKI DO OPRACOWAŃ I PROGRAMÓW PONADLOKALNYCH:	str. 33
13.	USTALENIA UZUPEŁNIAJĄCE DOTYCZĄCE TERENÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM PRZYJĘTĄ UCHWAŁĄ NR XXXIII.159.2013 Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2013R.	str. 34
14.	USTALENIA UZUPEŁNIAJĄCE DOTYCZĄCE TERENÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM PRZYJĘTĄ UCHWAŁĄ NR XIV.57.2015 Z DNIA 11 GRUDNIA 2015R. Z PÓŹN. ZMIANĄ	str. 38

część graficzna:

- rysunek nr 1 w skali 1 : 5 000 pt.
„Miasto Wojcieszów – uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”,
- rysunek nr 2 w skali 1 : 5 000 pt.
„Miasto Wojcieszów - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – kierunki zagospodarowania przestrzennego – ustalenia funkcjonalno-przestrzenne”,
- rysunek nr 3 w skali 1 : 5 000 pt.

„Miasto Wojcieszów – uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – infrastruktura techniczna”,

1. WPROWADZENIE:

Niniejsze opracowanie stanowi ujednolicony tekst projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wojcieszów. Jest to druga trzecia zmiana w/w dokumentu. W roku 2013 Uchwałą Nr XXXIII.159.2013 z dnia 26 września 2013r. Rada Miasta Wojcieszów uchwaliła zmianę w studium wykonaną na podstawie Uchwały Nr XXV.128.2012 Rady Miasta Wojcieszów z dnia 27 grudnia 2012r. Obecna zmiana studium sporządzana jest na podstawie Uchwały Nr VIII.28.2015 Rady Miasta Wojcieszów z dnia 20 maja 2015r. Zakres merytoryczny zmian opisano w podrozdziale 1.2. niniejszego tekstu. Uchwałą Nr XIV.57.2015 z dnia 11 grudnia 2015r. Rada Miasta Wojcieszów uchwaliła zmianę w studium wykonaną na podstawie Uchwały Nr VIII.28.2015 Rady Miasta Wojcieszów z dnia 20 maja 2015r. Obecna zmiana studium sporządzana jest na podstawie Uchwały Nr XXXVIII.166.2017 Rady Miasta Wojcieszów z dnia 30 listopada 2017r. Zakres merytoryczny tej zmiany dotyczy korekty ustaleń w zakresie kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w strefach P-U w obszarze 3.

1.1. Informacja nt dokumentów studium:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wojcieszów zostało opracowane w oparciu o:

- uchwałę Nr VI/30/99 Rady Miejskiej w Wojcieszowie z dnia 11. marca 1999 r. w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wojcieszów,
 - umowę nr 03/99 z dnia 18. lutego 1999 r. zawartą pomiędzy Zarządem Miejskim w Wojcieszowie a Biurem Obsługi Inwestycji „DOM” sp. z o.o. w Jeleniej Górze.
- Zakres i tryb sporządzania studium odpowiada wymaganiom zawartym w art. 6 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. nr 15, poz. 139 z 1999 r. z późniejszymi zmianami). Dokument został uchwalony uchwałą Nr XIV/61/99 Rady Miejskiej w Wojcieszowie z dnia 09 grudnia 1999 r.

Na dokumenty studium składają się:

- rysunek nr 1 w skali 1 : 5 000 pt.
„Miasto Wojcieszów – uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”,
- rysunek nr 2 w skali 1 : 5 000 pt.
- „Miasto Wojcieszów - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – kierunki zagospodarowania przestrzennego – ustalenia funkcjonalno-przestrzenne”,
- rysunek nr 3 w skali 1 : 5 000 pt.
„Miasto Wojcieszów – uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – infrastruktura techniczna”, ¹⁾
- tekst studium.

- 1) tekst zawiera błąd pisarski; powinno być: „miasto Wojcieszów – kierunki zagospodarowania przestrzennego – infrastruktura techniczna”

Ponadto w dyspozycji Burmistrza Miasta Wojcieszów znajdują się do wglądu następujące materiały analityczne i pomocnicze:

Lp.	rodzaj materiału / dokumentu	forma
1.	inwentaryzacja użytkowania terenów	rysunek w skali 1:5.000 + opis
2.	inwentaryzacja stanu władania gruntami	komplet map ewid. gruntów w skali 1:5.000
3.	rejestr wydanych decyzji	zestawienia tabelaryczne + rysunek w skali 1:5.000
4.	rejestr wniosków do studium	zestawienia tabelaryczne + rysunek w skali 1:10.000
5.	ocena stanu środowiska przyrodniczego	tekst + rysunek w skali 1:5000
6.	wytyczne konserwatorskie	tekst + rysunek w skali 1:5.000 + wykaz obiektów chronionych
7.	infrastruktura techniczna (inwentaryzacja stanu istniejącego + kierunki rozwoju)	tekst + rysunek w skali 1:5.000
8.	analiza powiązań miasta z otoczeniem	rysunek w skali 1:25.000
9.	analizy programowe	tekst, zestawienia porównawcze
10.	materiały informacyjne zgromadzone w wyniku ankiety przeprowadzonej wśród mieszkańców i głównych użytkowników terenu	zbiór ankiet + ocena postulatów i wniosków
11.	uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miasta	opis + rysunek w skali 1:5.000
12.	kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Wojcieszów – struktura funkcjonalno-przestrzenna (wersja robocza)	opis + rysunek w skali 1:5.000
13.	kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Wojcieszów – infrastruktura techniczna (wersja robocza)	opis + rysunek w skali 1:5.000
14.	rysunek pomocniczy do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wykonanej na podstawie Uchwały Nr VIII.28.2015 Rady Miasta Wojcieszów z dnia 20 maja 2015r. określający zakres wprowadzonych zmian	rysunek w skali 1: 5000 sporządzony na bazie rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego

1.2. Informacja nt. zmian studium:

Zmiany studium opracowywano w oparciu o Uchwały Rady Miasta Wojcieszów:

- Nr XXV.128.2012 Rady Miasta Wojcieszów z dnia 27 grudnia 2012r.
- Nr VIII.28.2015 Rady Miasta Wojcieszów z dnia 20 maja 2015r.
- Nr XXXVIII.166.2017 Rady Miasta Wojcieszów z dnia 30 listopada 2017r.

oraz obowiązujące o przepisy prawne, a w szczególności:

- ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., 199 ze zm. Dz. U. z 2017r., poz. 1073 ze zm.),
- ustawę z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 594 ze zm. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 ze zm.),
- ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 1232 ze zm. Dz. U. z 2017r., poz. 519 ze zm.),

- ustawę z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013r., poz. 1235 ze zm. Dz. U. z 2017r., poz. 1405 ze zm.),
 - ustawę z dnia 20 lipca 2017 - Prawo wodne (Dz. U. z 2012r., poz. 145 ze zm. Dz. U. z 2017 r., poz. 1566 ze zm.),
 - ustawę z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013r. poz. 1409 ze zm. Dz. U. z 2018r., poz. 1202 ze zm.),
 - ustawę z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013r. poz. 260 ze zm. Dz. U. z 2017r., poz. 2222 ze zm.),
 - ustawę z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013r. poz. 1205 ze zm. Dz. U. z 2017r., poz. 11 61),
 - ustawę dnia 16 kwietnia 2004 r., o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013r., poz. 627 ze zm. Dz. U. z 2018r., poz. 142 ze zm.),
 - ustawę z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014, poz. 1446 ze zm. Dz. U. z 2017r., poz. 2187 ze zm.),
 - ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r., poz. 1059 ze zm. Dz. U. z 2018r., poz. 755 ze zm.),
 - ustawę z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2010 r., Nr 193, poz. 1287 ze zm. Dz. U. z 2017r., poz. 2101 ze zm.),
 - ustawę z dnia 07 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 123, poz. 835 ze zm. Dz. U. z 2018r., poz. 1118)
- 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).

Zakres merytoryczny zmian studium:

Zmiana studium wykonana na podstawie Uchwały Nr XXV.128.2012 Rady Miasta Wojcieszów z dnia 27 grudnia 2012r. dotyczyła korekt obowiązującego studium, obejmujących:

- 1) **korektę rysunku nr 1** pt. „Miasto Wojcieszów – uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego” **oraz rysunku nr 2** pt. „Miasto Wojcieszów - kierunki zagospodarowania przestrzennego – ustalenia funkcjonalno-przestrzenne” **w zakresie przebiegu granic obszaru Natura 2000,**
- 2) **korektę rysunku nr 2** pt „Miasto Wojcieszów - kierunki zagospodarowania przestrzennego – ustalenia funkcjonalno-przestrzenne” w zakresie zmiany ustaleń **w następujących obszarach:**
 - a) **obszarze 1** położonym w południowej części miasta, w rejonie rozlewni wód mineralnych „Wojcieszowianka”,
 - b) **obszarze 2** położonym w północnej części miasta, pomiędzy ul. B. Chrobrego i rzeką Kaczawą,
- 3) korektę tekstu studium w zakresie niezbędnym dla dokonania zmian opisanych w pkt.1 i 2, oraz w zakresie zapisów dotyczących gospodarki ściekowej.

Obszary 1 i 2 zmian studium wyróżniono na rysunku nr 2 nadając im numery, zgodnie z objaśnieniem opisanym powyżej.

Wobec nowych wymagań prawnych określonych Ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r. poz.199 ze zmianami) zmiana ta musiała zostać wykonana w szerszym zakresie merytorycznym niż dokument macierzysty. Dlatego też, poza korektami wprowadzonymi w dotychczasowym tekście, dodatkowe obligatoryjne ustalenia kierunków zagospodarowania przestrzennego zawarto w odrębnym rozdziale 13. Ustalenia te zredagowano wg wymagań określonych w art. 10 ust. 2 w/w ustawy.

Zmiana ta nie zmieniała ramowej polityki gminy w zakresie gospodarki przestrzennej i bazuje na uwarunkowaniach zdiagnozowanych w ramach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wojcieszów uchwalonego Uchwałą Nr XIV/61/99 Rady Miejskiej w Wojcieszowie z dnia 09 grudnia 1999 r.

Po przeanalizowaniu przedmiotu zmiany studium stwierdzono, że nie wpływają one na uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego zdiagnozowane w pierwotnym dokumencie i

ta część studium nie wymagała zmiany. Uzupełniono ją jedynie w części graficznej i tekstowej o informację o rozszerzeniu systemów ochrony środowiska o obszar Natura 2000 o kodzie PLH 02 0037 Góry i Pogórze Kaczawskie oraz w teście wprowadzono lokalne korekty dotyczące zmian studium w obszarach 1 i 2.

Aktualnie wykonywana Zmiana studium **wykonana**, na podstawie Uchwały Nr VIII.28.2015 Rady Miasta Wojcieszów z dnia 20 maja 2015r. obejmuje:

- 1) nowelizację ustaleń dotyczących uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie góry Połom w Wojcieszowie, w granicach określonych na załączniku graficznym do Uchwały Nr VIII.28.2015 z dnia 20 maja 2015r., oznaczonego w niniejszym dokumencie jako obszar 3;
- 2) nowelizację ustaleń dotyczących granic udokumentowanych złóż kopalin oraz granic terenów i obszarów górniczych w granicach administracyjnych miasta Wojcieszów.

Zmiana ta **obejmuje objęła** korektę rysunków nr 1 i nr 2 studium oraz niniejszego tekstu. Dokumentowi nadano formę ujednoliconą – zgodnie z wymogami Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r., Nr 118, poz. 1233). **Nowelizowane zapisy w niniejszym teście zostały wyróżnione poprzez zastosowanie szarego tła oraz skreśleń w przypadku treści, które zostały usunięte.** Podobnie jak w ramach pierwszej zmiany studium, do niniejszego tekstu dodany został kolejny rozdział (14) zawierający obligatoryjne ustalenia kierunków zagospodarowania przestrzennego odnoszące się do obszaru położonego w rejonie Góry Połom (na którym nowelizacji ulegają ustalenia funkcjonalno – przestrzenne) oznaczonego jako obszar 3, zredagowane zgodnie z wymogami art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W części graficznej studium, wprowadzane zmiany zostały wskazane poprzez stosowne oznaczenia. Ponadto dla ich uczynienia wykonany został dodatkowy rysunek roboczy na bazie rysunku nr 2 studium, na którym wyróżniono obszar oraz oznaczenia liniowe, objęte nowelizacją.

Zgodnie z art. 9 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, **niniejsza powyższa** zmiana studium została dokonana w odniesieniu do wszystkich treści, które w jej wyniku przestają być aktualne, przy czym w zakresie uwarunkowań, poza stosowną korektą rysunków oraz niniejszego tekstu przeprowadzone zostały analizy wynikające z wymogów art. 10 ust. 1 pkt.7 (w dokumentacji planistycznej). Miasto Wojcieszów nie posiada audytu krajobrazowego, w związku z tym w odniesieniu do obszaru objętego zmianą studium nie sformułowano rekomendacji i wniosków ani też nie wskazano granic krajobrazów priorytetowych.

Niniejsza zmiana studium wykonywana jest na podstawie Uchwały Nr XXXVIII.166.2017 Rady Miasta Wojcieszów z dnia 30 listopada 2017r. Zakres merytoryczny tej zmiany dotyczy jedynie korekty ustaleń w zakresie kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w strefach P-U w obszarze 3. Dla zachowania integralności niniejszego tekstu, jego wewnętrznej logiki i uczynienia wprowadzonej zmiany, korekcie redakcyjnej poddano także niniejsze wprowadzenie. Zmiany w stosunku do tekstu bazowego wyróżniono poprzez zastosowanie szarego tła oraz skreśleń.

2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OPRACOWANIA:

Miasto Wojcieszów jest samodzielną jednostką samorządową stopnia gminnego, położoną w południowej części powiatu złotoryjskiego, we wschodniej części Gór Kaczawskich (pomiędzy Grzbiemem Południowym i Północnym), w dolinie rzeki Kaczawy.

○ **podstawowe wielkości charakteryzujące miasto:**

– łączna powierzchnia miasta	3.217,00 ha
– powierzchnia terenów zainwestowanych	720,00 ha
w tym:	
– tereny osiedlowe	143,00 ha
– tereny komunikacji	130,00 ha
– tereny przemysłu i eksploatacji	447,00 ha

– powierzchnia terenów rolnych	1.127,00 ha
– powierzchnia lasów i gruntów leśnych	1.250,00 ha
– powierzchnia terenów pozostałych	91,00 ha
– liczba mieszkańców	4.160 osób
– gęstość zaludnienia	130,49 osób/km²
– liczba mieszkań	1.345
– liczba osób/mieszkanie	3,1
– liczba gospodarstw domowych	1.460

○ **sąsiedzi:**

- od południowego-wschodu – gmina Bolków,
- od północy i północnego-zachodu – gmina Świerzawa,
- od południowego-zachodu – gmina Janowice Wielkie.

○ **wiodące funkcje miasta:**

- przemysł eksploatacyjny,
- mieszkalnictwo,
- administracja i usługi socjalne (zwłaszcza oświata i opieka społeczna),
- turystyka;

○ **układ komunikacyjny:**

- droga wojewódzka nr 370 Złotoryja – Marciszów,
- droga wojewódzka nr 365 Jelenia Góra – Świerzawa – Jawor,
- droga powiatowa nr 12 147 Wojcieszów Dolny – Podgórki – Dziwiszów (droga nr 365)
- dość dobrze rozbudowany system dróg i ulic gminnych oraz dróg zakładowych,
- linia kolejowa relacji Marciszów – Złotoryja (nieczynna dla ruchu pasażerskiego).

3. CELE ROZWOJU OBSZARU:

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

- położenia w obszarze o znacznych walorach przyrodniczo-krajobrazowych,
- tradycji gospodarczej opartej na przemyśle wydobywczym (wapienie) i przetwórczym,
- rozwiniętej funkcji administracyjnej i usług publicznych szczebla podstawowego,
- położeniu przy drodze wojewódzkiej – szlaku komunikacyjnym o znaczeniu regionalnym.

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

- utrzymanie funkcji przemysłowej z jej restrukturyzacją w kierunku maksymalnie ograniczonego wpływu na środowisko przyrodnicze,
- stworzenie warunków przestrzennych dla rozwoju zróżnicowanych form tzw. małej przedsiębiorczości w sektorze usług i wytwórczości,
- rozwój Wojcieszowa jako ośrodka turystycznego o znaczeniu regionalnym z rozbudowaną i zróżnicowaną bazą turystyczno-wypoczynkową oraz sportową,
- ochronę zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego, których dobry stan jest warunkiem rozwoju funkcji turystycznej oraz bezpośrednio wpływa na jakość warunków zamieszkania i życia mieszkańców,

- rozwój funkcji mieszkaniowej dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców przy założonym standardzie na poziomie 30 m² pu/1 mieszkańca w zróżnicowanych formach zabudowy,
- ochronę i poprawę jakości przestrzeni urbanistycznej uwzględniającej dotychczasowe historycznie ukształtowane układy przestrzenne,
- rozwój infrastruktury technicznej w kierunku pełnego wyposażenia obszaru w media.

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

4. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE:

4.1. STAN ISTNIEJĄCY:

4.1.1. Położenie fizyczno-geograficzne:

Wojcieszów (według fizyczno-geograficznej regionalizacji Polski w układzie dziesiętnym, przyjętej przez J. Kondrackiego) położony jest obrębie:

- prowincji Masywu Czeskiego (33.),
- podprowincji – Sudety i Przedgórze Sudeckie (332.),
- makroregionu – Sudety Zachodnie (332.3.),
- mezoregionu – Góry Kaczawskie (332.35.).

Góry Kaczawskie reprezentowane są przez:

Grzbiet Południowy (najwyższy) – z kulminacjami: Połom (667m npm.), Cisowa (594m npm.),

Grzbiet Północny – z kulminacjami: Radostka (528m npm.), Młynica (456m npm.),

Grzbiet Wschodni – z kulminacjami: Polanka (551m npm.), Chmielarz (568m npm.).

Miasto przecina bieżąca południkowo Dolina Kaczawy (mikroregion) z następującymi terasami akumulacyjnymi:

- terasa wysoka (5-10 m pow. średniego poziomu wody) – występująca fragmentarycznie,
- terasa nadzalewowa (2-5 m pow. średniego poziomu wody) – obejmująca tereny zabudowane,
- terasa zalewowa (0,8-2 m pow. średniego poziomu wody) – występuje w dolnym odcinku rzeki.

4.1.2. Budowa geologiczna i surowce mineralne:

W budowie geologicznej rejonu Wojcieszowa biorą udział wyłącznie skały metamorficzne wieku staropaleozoicznego (nie licząc rzadko występującego czwartorzędu). Reprezentowane są przez wapienie ciemne i jasne, flity wapienne, łupki serycytowe i chlorytowo-serycytowe dolnego kambriu oraz łupki i metałupki ilaste ordowiku. Rejon ten pocięty jest licznymi uskokami, które często nie są dostępne dla bezpośrednich obserwacji ze względu na pokrywę czwartorzędową.

Do osadów czwartorzędowych należą tu piaski i żwiry wolnolodowcowe oraz gliny zboczowe i zwietrzelinowe, a także piaski i żwiry rzeczne.

W Wojcieszowie występują następujące udokumentowane złoża surowców skalnych:

- złoża wapieni „**Połom**” aktualnie eksploatowane na podstawie koncesji Ministra Ochrony Środowiska nr 186/94 z dnia 27 sierpnia 1994r. z późniejszymi zmianami (decyzja MOŚ, ZniL nr BKK/MZ/658/97 z dnia 06 maja 1997r, decyzja MOŚ, ZniL nr DGwk/LP/487-4164/98 z dnia 01 października 1998r., decyzja Wojewody Dolnośląskiego nr 12/2004 znak SR.IV.7412-38/2004 z dnia 01 czerwca 2004r.);

- złoża wapieni „**Milek**”, obecnie nie eksploatowane ze względu na konflikt z wymogami

ochrony przyrody;

- złoża wapieni „**Silesja**”, obecnie nie eksploatowane;
- złoża wapieni „**Gruszka**”, obecnie nie eksploatowane.

Dla złoża „Połom” ustanowiony został, decyzją Wojewody Dolnośląskiego nr 12/2004 z dnia 01 czerwca 2004r., teren i obszar górniczy, którego granice oznaczono w części graficznej studium.

4.1.3. Wody powierzchniowe:

Miasto leży w całości w zlewni rzeki Kaczawy (dopływu Odry) stanowiącej główną oś hydrograficzną obszaru. Jej teren źródłowy usytuowany jest na północnych stokach Gór Ołowianych ponad zabudową Kaczorowa. Wojcieszów leży w górnym biegu rzeki w km 2,5 – 7,5 od jej źródeł. W granicach miasta do Kaczawy uchodzą następujące dopływy:

- lewostronne – Białý Potok, Bełczek, Świerzawa z Radzynką,
- prawostronny – Olszanka.

Kaczawa w górnym biegu jest rzeką górską. Ochronę przeciwpowodziową miasta stanowi zbiornik „Kaczorów” o maks. pojemności 1,08 mln. m³. Kaczawa posiada także budowle regulacyjne (faszynowe, betonowo-kamienne), na dopływie Olszanka znajduje się stopień regulacyjny. Sprawia to, że zagrożenie powodziowe jest umiarkowane.

Poza zbiornikiem „Kaczorów” na terenie miasta znajduje się kilkanaście niewielkich stawów, basenów i sadzawek.

4.1.4. Wody podziemne:

Wody podziemne występują w 2 poziomach wodonośnych:

- w luźnych utworach czwartorzędowych – wody płytkie, na ogół zanieczyszczone ze zwierciadłem stabilizującym się na głębokości 1,5 – 0,8 m ppt.,
- w obrębie podłoża stał metamorficznych – charakter petrograficzno-litologiczny tych skał sprawia, że zdolność magazynowania w nich wód jest ograniczona i sprowadza się wyłącznie do pojemności szczelin skalnych.

W tych warunkach bardzo interesujące jest pojawienie się na obszarze występowania skał metamorficznych obfitych źródeł wód podziemnych. Źródła te lokalizują się na obszarze zalegania wapieni wojcieszowskich. Największym (eksploatowanym) wypływem jest źródło „Miłek”.

4.1.5. Warunki klimatyczne:

Klimat rejonu Wojcieszowa jest klimatem górskim, charakteryzującym się dużymi dobowymi amplitudami temperatury powietrza, dużą sumą opadów (700-800 mm), krótkim okresem wegetacji i średnią temperaturą roku 7,7°C.

Przeważają wiatry z sektora zachodniego, południowego i północno-zachodniego (ok. 40%) ze średnią prędkością 2,6 m/s. Cisze stanowią około 50% czasu roku.

Bardzo wyraźnie zaznaczają się tu lokalne różnice w nasłonecznieniu i związany z tym rozkład temperatur i wilgotności powietrza. Dno Doliny Kaczawy cechuje duża częstotliwość występowania inwersji termicznych, wydłużony okres zalegania chłodnych i wilgotnych mas powietrza i tendencja do tworzenia mrozowisk. Podobnie niekorzystne warunki panują w rejonach przydolinnych.

4.1.6. Warunki glebowe:

Na terenie objętym opracowaniem występują przede wszystkim gleby pochodzenia wietrzeniowego, zarówno wietrzeniowe miejscowe jak i przemieszczone. Można tu wydzielić:

- mady górskie – głębokie położone w dolinach rzecznych, użytkowane głównie jako łąki i pastwiska kl. III i IV, miejscami jako grunty orne kl. III a i III b.
- mady górskie – płytkie, użytkowane głównie jako łąki i pastwiska, położone w dolinach rzecznych. III - IV klasy,
- gleby bielcowe, gleby głębokie, położone na terasach o małych spadkach, grunty orne kl. III a i III b, użytki zielone kl. III i IV,
- gleby brunatne wylugowane, gleby średniogłębokie i głębokie, położone na łagodnych stokach, w małym i średnim stopniu narażone na erozję (kl. IV a i IV b gruntów ornych oraz kl. IV użytków zielonych),
- gleby brunatne kwaśne, położone na stromych stokach, silnie narażone na erozję (V, VI kl. gruntów ornych oraz kl. V-VI użytków zielonych).

4.1.7. Szata roślinna:

Okolo 45% powierzchni Wojcieszowa zajmują lasy. Pod względem przyrodniczo-leśnym znajdują się one w zasięgu V Krainy Śląskiej i 3 Dzielnicy Pogórza Sudeckiego.

Najważniejszymi gatunkami lasotwórczymi są tu świerki dąb oraz współpanujące – buk, jesion, sosna i olsza. W domieszce występują brzoza, jawor i lipa drobnolistna.

Lokalnie występują fragmenty lasów zbliżone do naturalnych, których przykładem jest góra „Miłek” – obszar objęty ochroną w formie rezerwatu florystycznego.

Wszystkie lasy państwowe (Nadleśnictwo Złotoryja) położone w obrębie miasta są lasami ochronnymi (wodno- i glebochronne oraz strefa zieleni wysokiej). Drzewostany występujące w bezpośrednim sąsiedztwie zakładów wydobywczych i przerobczych Zakładu Wapienniczego Wojcieszów cechuje pogorszony stan zdrowotny.

W obrębie góry „Miłek” zachował się fragment regla dolnego na podłożu wapiennym wraz z występującymi naturalnymi zespołami roślin i bogatą fauną bezkręgowców. Obszar ten w 1994 r. objęto ochroną w formie rezerwatu przyrody.

Na terenie miasta znajdują się ponadto 2 obszary cechujące się nagromadzeniem licznych roślin objętych ochroną prawną:

- obszar nieczynnego kamieniołomu na południe od góry „Miłek” – występuje tu goryczka orzęsiona, kruszczyk szerokolistny, listera jajowata, linia złotogłów, purchawka łatkowata i inne,
- obszar podmokłych łąk w dolinie Kaczawy – gdzie stwierdzono występowanie m.in. zarazy siatkowatej o jermianki większej.

W mieście znajdują się 4 zabytkowe parki z wartościowymi drzewostanami. Żaden obiekt nie posiada jednak statusu pomnika przyrody.

Dla Wojcieszowa opracowywana jest aktualnie inwentaryzacja przyrodnicza, która może wnieść dodatkowe informacje o zasobach przyrodniczych miasta.

Na podstawie materiałów zgromadzonych w I etapie w/w opracowania stwierdzono potrzebę rozszerzenia dotychczasowych form ochrony środowiska przyrodniczego poprzez utworzenie użytków ekologicznych dla ochrony stwierdzonych stanowisk faunistycznych i florystycznych.

4.1.8. Obszary i obiekty objęte ochroną prawną:

W Wojcieszowie występują następujące **obszary i obiekty objęte ochroną prawną**:

- **obszar i teren górniczy „Połom”** ustanowiony decyzją Wojewody Dolnośląskiego nr 12/2004 z dnia 01 czerwca 2004r.,
- **rezerwat przyrody „Góra Milek”** – utworzony decyzją MOŚZNiL (MP Nr 16, poz. 115),
- **obszar Natura 2000 Góry i Pogórze Kaczawskie o kodzie PLH 020037**
- **parki podworskie:**
 - Wojcieszów Górny I (nr rej. 627/J) – park krajobrazowy z II połowy XIX wieku,
 - Wojcieszów Górny II (nr rej. 628/J) – park krajobrazowy z II połowy XIX wieku,
 - Wojcieszów Dolny I (nr rej. 626/J) – park krajobrazowy z II połowy XIX wieku,
 - Wojcieszów Dolny II (nr rej. 625/J) – ogród dworski ozdobny i warzywny z II połowy XVII wieku.

Ponadto miasto położone jest w obrębie projektowanego do utworzenia Kaczawskiego Parku Krajobrazowego.

4.1.9. Stan i zagrożenia środowiska przyrodniczego:

Stan czystości wód powierzchniowych:

Stan czystości głównej osi hydrograficznej miasta – rzeki Kaczawy kwalifikuje się do:

- pod względem zawartości substancji organicznych – do II kl. czystości,
- pod względem zasolenia – do I kl. czystości,
- pod względem ilości zawiesin – do I kl. czystości,
- pod względem zawartości substancji biogenych – do III kl. czystości,
- pod względem stężenia jonów wodorowych – do I kl. czystości,
- według wskaźników hydrobiologicznych – do II kl. czystości,
- według stanu sanitarnego – poza normą (ze względu na ilość bakterii typu fernalnego).

Wszystkie w/w wskaźniki mierzone powyżej miasta odpowiadały I klasie czystości.

Miasto posiada oczyszczalnię ścieków komunalnych lecz słabo rozbudowaną sieć kanalizacyjną. Istotnym zagrożeniem są nieszczelne zbiorniki służące gromadzeniu nieczystości płynnych (często z odprowadzeniem do rzeki).

Odpady komunalne składowane są na wysypisku odpadów komunalnych w Wojcieszowie (w nieczynnym wyrobisku kamieniołomu „Silesia”) w oparciu o czasowe pozwolenie na użytkowanie.

Zarząd Miasta został zobowiązany (Dec. 482/97/98 UR w Jeleniej Górze) do opracowania do końca br. analizy uciążliwości wysypiska na środowisko w części dot. wpływu obiektu na wody podziemne.

Wielkość rezerw przestrzennych wysypiska pozwala na pełne zaspokojenie potrzeb miasta, jednak jego dalsza eksploatacja uwarunkowana jest wynikami w/w analizy uciążliwości (oraz ewentualną modernizacją).

Ocena stanu czystości powietrza w Wojcieszowie wykazała okresowe zanieczyszczenie powietrza pyłem zawieszonym z przekroczeniem norm dobowych w sezonie letnim. Stężenia pozostałych badanych substancji (dwutlenek siarki, tlenki azotu, tlenek węgla, ozon) nie przekraczały dopuszczalnych norm.

W wyniku prowadzonej na znaczną skalę działalności wydobywczej tereny o powierzchni blisko 500 ha (15,5% powierzchni ogólnej miasta) są obszarem zdegradowanym. Pozostałe

tereny narażone są na negatywne skutki emisji gazowych i pyłowych oraz oddziaływania środków transportu. Efektem jest zanieczyszczenie środowiska glebowego zwiększające jego podatność na erozję i zmiany w szacie roślinnej.

Przebieg drogi krajowej nr 370 – głównej osi komunikacyjnej obszaru przez tereny zabudowane naraża ok. 53% mieszkańców na hałas na poziomie przekraczającym 60 dB. Głównymi źródłami hałasu są transport drogowy (zwłaszcza ciężki) oraz działalność Zakładu Wapienniczego Wojcieszów.

4.2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU:

4.2.1. Uwarunkowania wspomagające rozwój obszaru:

- Wojcieszów położony jest w Górach Kaczawskich – obszarze o znacznych walorach przyrodniczo-krajobrazowych i predyspozycjach dla rozwoju turystyki,
- na atrakcyjność krajobrazową obszaru zasadniczy wpływ ma rzeźba terenu – bardzo urozmaicona z licznymi odkrytymi wskutek eksploatacji górniczej ścianami wapiennymi,
- złoża wapieni krystalicznych występujące w Wojcieszowie stanowią bardzo ważne zaplecze gospodarcze miasta,
- zagrożenie powodziowe obszaru jest niewielkie,
- lokalne zasoby środowiska przyrodniczego mają cechy unikalne w skali regionu. Podwyższa to atrakcyjność obszaru (walor turystyczny i dydaktyczny),
- znaczna powierzchnia terenów zalesionych wpływa na poprawę stanu środowiska, zapobiega erozji gleb a także tworzy dobre warunki dla rekreacji i wypoczynku,
- zwarte kompleksy gleb chronionych (III i IV klasy bonitacyjnej) pozwalają na utrzymanie rolnictwa w mieście jako funkcji uzupełniającej – głównie na potrzeby rynku lokalnego,
- według prowadzonych badań jakość powietrza atmosferycznego w mieście ulega systematycznej poprawie,
- miasto ma możliwość trwałego rozwiązania problemu gospodarki odpadami na własnym terenie,
- planowane formy ochrony obszaru (Kaczawski Park Krajobrazowy) będą sprzyjać poprawie stanu środowiska oraz podwyższeniu atrakcyjności miasta jako miejsca zamieszkania i wypoczynku.

4.2.2. Uwarunkowania ograniczające, bądź utrudniające rozwój obszaru:

- budowa geologiczna oraz eksploatacja wapieni stwarza ograniczenia inwestycyjne na znacznych obszarach miasta,
- eksploatacja wapieni powoduje znaczną uciążliwość dla środowiska – niszczy powierzchnię ziemi, wiąże się ze znaczną emisją hałasu i pyłów, wywołuje trwałe przeobrażenia w krajobrazie miasta,
- zmienność przepływów utrudnia gospodarcze wykorzystanie Kaczawy – głównej rzeki obszaru oraz jej dopływów,
- zasoby wód powierzchniowych oraz płytkich wód podziemnych są znaczne, jednak brak odpowiedniego systemu retencji ogranicza ich dyspozycyjność,
- warunki klimatyczne cechuje znaczna zmienność i zróżnicowanie – duża ilość wiatrów, opadów, inwersje termiczne oraz słabe nasłonecznienie znacznych powierzchni terenu

są czynnikami oddziałującymi negatywnie, podwyższającymi ryzyko w gospodarce rolnej,

- gleby na obszarach pozadolinnych mają niską przydatność rolniczą,
- w rejonie góry „Miłek” występuje istotny lokalny konflikt pomiędzy ochroną zasobów środowiska przyrodniczego (rezerwat przyrody) a ich wykorzystaniem gospodarczym,
- objęcie ochroną wszystkich lasów na terenie miasta ogranicza znaczenie leśnictwa na lokalnym rynku gospodarczym,
- stan czystości wód rzeki Kaczawy, zwłaszcza poniżej terenów zainwestowanych ogranicza jej przydatność do celów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- około 53% mieszkańców miasta narażonych jest na ponadnormatywny hałas drogowy.

4.3. KIERUNKI ROZWOJU:

- Ustala się dalszą eksploatację wapieni ze złoża „Połom” przy sukcesywnej rekultywacji obszarów poeksploatacyjnych prowadzonej w oparciu o kompleksowe opracowania branżowe.
- Walory związane z położeniem obszaru w szczególnie atrakcyjnym przyrodniczo i krajobrazowo regionie winny być wykorzystane dla rozwoju turystyki, wypoczynku oraz funkcji naukowo-dydaktycznych. Funkcje te winny docelowo stanowić drugą po przemyśle gałąź gospodarki miasta.
- Należy dokonać analizy zasadności dalszej eksploatacji złoża wapieni „Miłek”. Problem ten jest różnie widziany. Zdaniem geologów należy dopuścić dalszą eksploatację złoża (ważna koncesja, ustanowiony obszar i teren górniczy), natomiast według przyrodników eksploatacja naraża na zniszczenie rezerwat „Góra Miłek” oraz pozbawia możliwości ochrony występujące w kamieniołomie rzadkie gatunki roślin kwalifikujące obszar do ustanowienia użytku ekologicznego. W studium teren ten oznaczono jako obszar możliwych zmian funkcjonalnych w oparciu o plan miejscowy. W opracowaniu rozważyć należy także możliwość i ewentualny zakres docelowego wykorzystania turystycznego bądź sportowego obszaru (miejsce biwakowe i dydaktyczne, ściana wspinaczkowa itp.).
- Należy respektować wymagania ustalone przepisami szczególnymi i nadrzędnymi w odniesieniu do ustanowionych obszarów chronionych, a także objąć ochroną nowe, następujące obszary:
 - obszar podmokłych łąk w dolinie Kaczawy – w formie użytków ekologicznych, oraz:
 - inne tereny, których potrzeba ochrony wyniknie z opracowywanej aktualnie inwentaryzacji przyrodniczej lub innych opracowań branżowych (dotyczy to także regionu złoża „Miłek” omówionego w poprzednim punkcie),
 - tereny, które zostaną włączone w obszar Kaczawskiego Parku Krajobrazowego (aktualnie brak wiążących danych na temat granic parku), w oparciu o odrębne procedury,
- 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 konsekwentnie doposażać miasto w obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, realizowane w oparciu o kompleksowe programy lub koncepcje branżowe, celem poprawy stanu środowiska (zwłaszcza stanu wód i powietrza), warunków zamieszkania i atrakcyjności turystycznej miasta.
- Należy opracować analizę uciążliwości wysypiska odpadów komunalnych i podjąć działania zmierzające do modernizacji obiektu celem jego dalszej eksploatacji.
- Należy włączyć miasto do regionalnego programu gospodarki odpadami niebezpiecznymi.
- Należy dążyć do poprawy warunków akustycznych na terenach przyległych do głównego ciągu komunikacyjnego (ul. Chrobrego) poprzez wprowadzenie ekranów akustycznych, wymianę stolarki otworowej, zmiany w strukturze funkcjonalnej (zamiana mieszkań w parterach budynków na lokale użytkowe) itp.

5. ŚRODOWISKO KULTUROWE:

5.1. STAN ISTNIEJĄCY:

Pierwsze wzmianki dotyczące Wojcieszowa pochodzą z 1268 r. i odnoszą się do osady łańcuchowej położonej w dolinie Kaczawy.

W licznych jaskiniach w obrębie góry Połom (obecnie zniszczonych wskutek eksploatacji wapienia) stwierdzono ślady człowieka paleozoicznego (narzędzia, kości zwierząt – m.in. niedźwiedzia jaskiniowego).

W połowie XVIII w. prowadzono tu roboty górnicze w poszukiwaniu złota i rud ołowiu, jednak główną kopaliną, która miała decydujący wpływ na rozwój górnictwa (a co za tym idzie procesów urbanizacyjnych) były wapienie krystaliczne. Złoża występujące w Wojcieszowie należą do najbogatszych na Dolnym Śląsku.

Warunki topograficzne oraz ewolucyjny charakter rozwoju osadnictwa pozostawiły w istniejącej strukturze przestrzennej miasta czytelne i liczne ślady pierwotnego układu urbanistycznego, wzbogaconego bądź zakłóconego lokalnie poprzez realizacje późniejsze – willowe obiekty o typowo miejskim charakterze, przedwojenne zespoły zabudowy rolniczej, współczesne budownictwo mieszkaniowe wielo- i jednorodzinne. Dominacja łańcuchowego układu urbanistycznego nad późniejszymi realizacjami spowodowała, iż miasto pozbawione jest do dziś czytelnego centrum.

Z opracowanego w latach 1998-99 przez Regionalny Ośrodek Studiów Ochrony Środowiska Kulturowego we Wrocławiu V program resortowy MKiS „Ochrona i konserwacja zabytkowego krajobrazu kulturowego województwa jeleniogórskiego”, Wojcieszów zakwalifikowano do 59 jednostki architektoniczno-krajobrazowej, dla której wyznaczono II stopień waloryzacji (w skali I-VI) ze względu na wartości historyczne, kulturowe i dobry stan zachowania.

Wartości środowiska kulturowego objęte ochroną prawną:

Obiekty wpisane do rejestru zabytków:

Lp.	obiekt	nr rejestru
1.	Kościół parafialny pw. Wniebowzięcia NMP	578
2.	Kościół poewangelicki, ul. Chrobrego	1931
3.	Park przypałacowy (Ośrodek opiekuńczo-wychowawczy)	627/J
4.	Pałac, ul. Chrobrego nr 48	651/J

5.	Park przypałacowy, ul. Chrobrego 48	628/J
6.	Pałac (obecnie szkoła), ul. Chrobrego 251	1273/J
7.	Park przypałacowy, ul. Chrobrego 251	625/J
8.	Park przypałacowy, ul. Targowa 4	626/J

Poza w/w obiektami w ewidencji WKZ znajduje się 180 obiektów i terenów. Są to obiekty kultury, obiekty i urządzenia przemysłowe i techniczne, budynki mieszkalne i gospodarcze, dworzec, mury, baszty i inne. W mieście udokumentowano 2 stanowiska archeologiczne, przy czym jedno z nich uległo całkowitemu zniszczeniu wskutek eksploatacji wapieni.

Dla zachowanych śladów obiektu – XIV-wiecznego zamku – w 1987 r. opracowano dokumentację AZP (nr 1/82-18).

5.2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU:

5.2.1. Uwarunkowania wspomagające rozwój obszaru:

- Na terenie Wojcieszowa znajdują się 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,
- Zabytki miasta, odpowiednio utrzymane i udostępnione mogą stanowić znaczną atrakcję turystyczną miasta – w wypadku Wojcieszowa szczególnie atrakcyjne może być wykorzystanie dla celów dydaktycznych i komercyjnych tradycji wapienniczych miasta sięgających XIV wieku.
- Obiekty zabytkowe objęte są aktualnie kompleksową ochroną prawną, która obejmuje:
 - ochronę obiektów zabytkowych poprzez wpis do rejestru zabytków lub ewidencji WKZ,
 - ochronę zasobów archeologicznych poprzez ustalenie i udokumentowanie stanowisk archeologicznych.
- Poza obiektami figurującymi w rejestrach WKZ na terenie miasta występują także liczne inne obiekty powstałe przed 1945 r., które kształtują strukturę przestrzenną i charakteryzują się znaczną wartością historyczną i architektoniczną.

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 nie zawsze dysponują środkami finansowymi gwarantującymi ich utrzymanie w należyтым stanie techniczno-funkcjonalnym.
- W remontach obiektów zabytkowych znaczny udział mają działania prowadzone przez właścicieli na własną rękę, bez stosownych projektów, pozwoleń i zgłoszeń, naruszając trwale wartości przestrzenne i historyczne (najczęściej prace te dotyczą dobudowy drobnych elementów do głównej bryły, wymiany stolarki otworowej, stosowanie współczesnych okładzin ściennych z tworzyw sztucznych itp.).
- W otoczeniu obiektów zabytkowych oraz w historycznie ukształtowanych zespołach urbanistycznych występują elementy dysharmonizujące (głównie współczesne, nie-dostosowane skalą, wyrazem architektonicznym i wykończeniem), które trwale naruszają wartości krajobrazu kulturowego.

- Z dniem 01.01.2000 r. (wobec utraty ważności planu ogólnego miasta), 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.

5.3. KIERUNKI ROZWOJU:

- Należy objąć ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków następujące obiekty (wskazane na podstawie dostępnych danych WKZ):
 - pałac (obecnie Dom Dziecka), ul. Targowa 4,
 - pałac (obecnie Ośrodek opiekuńczo-wychowawczy), ul. Chrobrego 11,
 - pałac, ul. Chrobrego 167,
 - park przypałacowy, ul. Chrobrego 167.
- Należy dokonać pełnego rozpoznania zasobów kulturowych miasta i uzupełnić ewidencję WKZ o wartościowe historycznie i kulturowo obiekty nie objęte dotychczas spisem konserwatorskim.
- Należy wykorzystać przemysłowe tradycje miasta sięgające XIV w. dla jego promocji, poprzez realizację przedsięwzięć dydaktycznych i komercyjnych wykorzystujących ten walor (np. cykliczne imprezy pokazujące dawne metody wydobywania i przerobu wapieni, muzeum wapiennictwa itp.).
- 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.
- Postuluje się wprowadzenie w mieście następujących stref ochrony konserwatorskiej, których granice określono na rysunki studium:
 - strefy „**A**” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującej ciąg zabudowy wzdłuż głównej ulicy Wojcieszowa (ul. Chrobrego) oraz część terenów do niej przyległych,
 - strefy „**B**” ochrony konserwatorskiej obejmującej:
 - obszar XIX- wiecznego poewangelickiego cmentarza wraz z otaczającą go XIX-XX- wieczną zabudową,
 - tereny harmonijnej XIX-XX- wiecznej zabudowy w rejonach ul.: Gminnej, Mostowej, Kolejowej, Dworcowej, Esperantystów, M. Reja, Hutniczej, Willowej, Pawiej, Cichej, Pocztowej i Kościelnej,
 - strefy „**W**” ochrony archeologicznej obejmującej teren wokół stanowiska archeologicznego nr AZP nr 1/82-18,
- Należy promować dobre wzorce w renowacji zabytków i tworzyć zachęty dla kultywowania lokalnej tradycji w budownictwie (poprzez wsparcie materialne, konkursy, akcje promujące inwestorów i wykonawców itp.).

6. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA I KOMUNIKACJA:

6.1. STAN ISTNIEJĄCY:

Miasto Wojcieszów zajmuje obszar o łącznej powierzchni **3.217,00 ha**, z czego tereny zainwestowane stanowią **22%**, lasy i grunty leśne **45%**, grunty orne **33%**. Wśród terenów zainwestowanych największy udział powierzchniowy ma przemysł eksploatacyjny (14% ogólnej powierzchni miasta) przy czym wielkość terenów zajmowanych na ten cel jest zmienna.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta wyróżniają się następujące charakterystyczne elementy:

- ciąg osadniczy rozciągający się wzdłuż rzeki Kaczawy i drogi wojewódzkiej nr 370, stanowiący wyraźną oś (północ-południe), podkreśloną linią kolejową, rozcinającą obszar miasta na 2 części,
- czytelny podział funkcjonalny obszarów zainwestowanych z wyraźnie wyodrębnioną strefą przemysłową ulokowaną w zachodniej części Wojcieszowa, za torami kolejowymi,
- malownicze tereny otwarte miasta z urozmaiconą linią lasów, o urozmaiconej rzeźbie terenu, z licznymi kulminacjami i odkrytymi ścianami kamieniołomów.

Miasto ma ulicowy układ urbanistyczny (wykształcony z dawnej wsi łańcuchowej) bez wyraźnie wyodrębnionego centrum. W zabudowie głównej osi osadniczej dominują obiekty pochodzące z przed 1918 roku, o bardzo zróżnicowanych cechach architektoniczno-przestrzennych i stanach technicznych (budownictwo mieszkalno-zagrodowe, wille miejskie, zespoły zabudowy robotniczej, założenia pałacowo-parkowe).

Współczesne budownictwo Wojcieszowa to przede wszystkim osiedle zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej usytuowane w rejonie ul. Górniczej. Osiedle to jest typowym przykładem zunifikowanego budownictwa lat 60-70-tych, pozbawione indywidualnych cech. Oddalenie osiedla od terenów przemysłowych oraz lokalne warunki fizjograficzne powodują, iż jest to rejon o najlepszych w mieście warunkach zamieszkania, choć standardy mieszkań odbiegają od obecnych wymagań.

We wschodniej części miasta, na północ od góry „Miłek” wykształciła się strefa rekreacyjno-wypoczynkowa z hotelem i polem biwakowym oraz urządzeniami sportowymi – basenem, wyciągiem narciarskim i torem saneczkowym.

Na podstawowy układ komunikacyjny miasta składają się następujące elementy:

- droga wojewódzka nr 370 Złotoryja – Marciszów,
 - droga wojewódzka nr 365 Jelenia Góra – Świerzawa – Jawor,
 - droga powiatowa 12 147 Wojcieszów Dolny – Podgórkę – Dziwiszów (droga nr 365)
- oraz dobrze rozbudowany system dróg i ulic gminnych.

Przez miasto przebiega także linia kolejowa Marciszów – Złotoryja. Linia ta jest czynna wyłącznie dla ruchu towarowego.

Układ komunikacyjny, zwłaszcza droga wojewódzka nr 370 (ul. Chrobrego) stanowi istotną uciążliwość miasta, prowadzi ona znaczny ruch kołowy, w tym transport ciężki przez obszary zabudowane, co naraża 53% mieszkańców na ponadnormatywny hałas.

Na tereny otwarte Wojcieszowa składają się lasy oraz grunty rolne w zbliżonych wielkościach. Na gruntach rolnych przeważają trwałe użytki zielone.

6.2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU:

6.2.1. Uwarunkowania wspomagające rozwój obszaru:

- Wojcieszów charakteryzuje czytelny układ funkcjonalny, charakteryzujący się segregacją głównych funkcji miejskich, co ogranicza wzajemne lokalne konflikty,
- rozmieszczenie głównych funkcji miasta pozwala na ich dalszy rozwój przy minimalizacji wzajemnych konfliktów,
- miasto posiada wiele wartościowych, historycznie ukształtowanych zespołów urbanistycznych o znacznej wartości przestrzennej, oraz stosunkowo dużo zabytków, co stanowi dobrą bazę dla podnoszenia atrakcyjności wizualnej, a tym samym tworzenia lepszych warunków zamieszkania i rozwoju funkcji turystycznej,
- dogodnie powiązania komunikacyjne (droga wojewódzka nr 370 oraz bliskie sąsiedztwo drogi krajowej nr 3) sprzyjają rozwojowi funkcji gospodarczych,
- walory krajobrazowe i przyrodnicze stanowią szczególnie atrakcyjną oprawę dla zainwestowania miejskiego,
- przepływająca przez miasto rzeka Kaczawa wraz z przyległymi terenami zielonymi tworzy czytelną oś kompozycyjną i ekologiczną miasta, podnoszącą jego walory wizualne.

6.2.2. Uwarunkowania ograniczające, bądź utrudniające rozwój obszaru:

- Znaczny udział terenów przemysłowych w ogólnej powierzchni miasta, dobrze eksponowanej od strony głównego ciągu komunikacyjnego przyczynia się do postrzegania obszaru jako przestrzeni zdegradowanej, nieprzyjaznej człowiekowi.
- Układ komunikacyjny prowadzący cały ruch tranzytowy (w tym transport ciężki) przez środek miasta naraża na zniszczenie, pogorszone warunki akustyczne oraz niebezpieczeństwo wypadków ponad połowę mieszkańców Wojcieszowa. W tych warunkach sanacja obszaru (koncentrującego równocześnie najwięcej wartości historycznych) jest utrudniona i ograniczona.
- W mieście brak wyraźnie wykształconego centrum – przestrzeni publicznej o podwyższonym standardzie zagospodarowania i koncentracji usług. Przyczyną tego stanu jest układ urbanistyczny – rozciągnięty na blisko 7 km ciąg zabudowy powoduje konieczność rozproszenia obiektów usługowych dla dogodniejszej ich dostępności. Jedynym terenem posiadającym pewne cechy i predyspozycje do przejęcia roli centrum miasta jest rejon ul. Chrobrego i Słowackiego.
- Złe stany techniczne i zaniedbanie zabudowy, zwłaszcza historycznej, oraz chaos przestrzenny wprowadzony przez liczne, realizowane głównie samowolnie obiekty gospodarcze, komórki, garaże, szopy wpływa na negatywne postrzeganie wielu rejonów miasta.
- Największa koncentracja zabudowy mieszkaniowej występuje w dolinie rzeki Kaczawy na obszarach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych.
- W mieście występuje znaczne nasilenie ruchu rowerowego w warunkach braku systemu wydzielonych ścieżek i szlaków rowerowych.
- Dolina Kaczawy na wielu odcinkach jest niedostępna dla celów publicznych (tereny zielone, bulwary) ze względu na stan władania i zainwestowania.
- Występowanie znacznych terenów przemysłowych oraz zdegradowanych wskutek działalności gospodarczej limituje kierunki możliwej ekspansji inwestycyjnej miasta.
- Zmiany jakości przestrzeni miejskiej w kierunku wyższego ładu są zbyt powolne.

6.3. KIERUNKI ROZWOJU:

- Zakłada się dalszy umiarkowany rozwój przestrzenny miasta z zachowaniem istniejących podziałów funkcjonalnych, w granicach ustalonych dla rozwoju osadnictwa w rysunku studium.
- Noworealizowane inwestycje winny dotyczyć przede wszystkim:
 - budownictwa mieszkaniowego,
 - infrastruktury technicznej,
 - odnoszenia walorów wizualnych w obrębie przestrzeni publicznych i semi-publicznych,
 - obiektów i urządzeń służących turystyce i rekreacji,
 - rozbudowy istniejącej sieci usług codziennych,
 - rozbudowy systemu zieleni miejskiej,
 - obsługi komunikacji lokalnej.
- Przedmiotem modernizacji i rehabilitacji (dla zapewnienia odpowiednich standardów techniczno-funkcjonalnych i jakości przestrzennej otoczenia) winna być przede wszystkim:
 - istniejąca zabudowa mieszkaniowa i mieszkalno-usługowa (zwłaszcza zabudowa historyczna),
 - istniejące obiekty i tereny przemysłowe z dopuszczalną rozbudową w granicach obszaru 2 zmiany studium.
- Dla podniesienia atrakcyjności turystycznej miasta należy dążyć do podwyższenia jego walorów wizualnych, doposażenia w usługi i uatrakcyjnienia przestrzeni publicznych, wprowadzenie zieleni jako elementu kompozycji i wzajemnej izolacji funkcji konfliktowych.
- W rejonie ul. Górniczej – Słowackiego należy dążyć do nadania przestrzeni miejskiej cech centrum poprzez uzupełnienie zabudowy obiektami usługowymi, wyposażenie przestrzeni publicznych w parkingi, zieleń kompozycyjną, elementy małej architektury itp.
- W kształtowaniu i rozplanowaniu noworealizowanej i modernizowanej zabudowy należy przestrzegać następujących zasad:
 - dążyć do ograniczania funkcji mieszkaniowej na terenach najbardziej narażonych na niekorzystne oddziaływanie przemysłu oraz okładu komunikacyjnego – na rzecz funkcji usługowych, przy równoczesnym przygotowywaniu nowych terenów dla rozwoju mieszkalnictwa w rejonach miasta pozbawionych konfliktów sąsiedztwa,
 - w sytuowaniu nowej zabudowy wzdłuż głównych ulic stosować wytyczne branżowe dot. minimalnych odległości linii zabudowy,
 - 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 oraz poprawy warunków zamieszkania,
 - 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.

- Zainwestowanie miasta 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 jednorodzinną (lub o cechach zbliżonych) i mieszkalno-zagrodową,
- samodzielne obiekty rolnicze (z wyłączeniem obiektów produkcji wielkotowarowej),
- obiekty agroturystyczne.

Funkcje towarzyszące i uzupełniające to:

- usługi i drobna wytwórczość z ograniczeniem uciążliwości do granic zajmowanego terenu,
- zieleń urządzona o funkcjach izolacyjnych, ochronnych i użytkowych,
- elementy komunikacji lokalnej, ścieżki rowerowe, parkingi,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

— **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:

- usługi i drobna wytwórczość (z wykluczeniem rodzajów działalności uznanych za szczególnie szkodliwe dla środowiska w myśl obowiązujących przepisów szczególnych),
- 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 oraz jednorodzinne skoncentrowane,
- usługi o charakterze centrotwórczym (administracja publiczna, kultura, zdrowie, oświata, handel, obsługa biznesu, gastronomia) z towarzyszącą zielenią i elementami małej architektury.

Funkcje towarzyszące i uzupełniające to:

- rozbudowana przestrzeń publiczna zorganizowana z myślą o poprawie standardów użytkowych dla pieszych i rowerzystów z elementami małej architektury i zieleni kompozycyjnej,
- komunikacja lokalna (w miarę możliwości uwzględniająca segregację ruchu),
- parkingi,
- obiekty infrastruktury technicznej związane z potrzebami lokalnymi;

— **w strefie M IV** – zakłada się jako funkcję dominującą:

- mieszkalnictwo o charakterze rekreacyjnym i letniskowym,
- mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące.

Funkcje towarzyszące i uzupełniające to:

- usługi z zakresu obsługi turystyki i sportu,
- komunikacja lokalna,
- obiekty infrastruktury technicznej związane z potrzebami lokalnymi;

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

- przemysł oraz pokrewne formy działalności gospodarczej.

Funkcje towarzyszące i uzupełniające to:

- mieszkalnictwo istniejące, z dopuszczeniem obiektów nowoprojektowanych wyłącznie jako towarzyszących działalności gospodarczej, pod warunkiem zapewnienia odpowiedniej izolacji (zieleni, odległości) od funkcji podstawowej,

- usługi komercyjne,
 - obiekty i urządzenia technicznej obsługi miasta,
 - układ komunikacji lokalnej, parkingi,
 - zieleń izolacyjna i ochronna.
- **symbolem U** – oznaczono na rysunku studium tereny przeznaczone pod wydzielone usługi z zakresu kultury, oświaty, zdrowia, administracji, turystyki i wypoczynku, gastronomii i obsługi biznesu. Tereny te winny być zachowane dla funkcji usługowych, bez możliwości ich zmniejszania na rzecz funkcji sąsiadujących.
- Funkcje towarzyszące i uzupełniające to:
- mieszkalnictwo istniejące oraz projektowane (ograniczone do właścicieli lub użytkowników podstawowych),
 - zieleń urządzona o funkcjach kompozycyjnych, rekreacyjnych i ochronnych,
 - parkingi,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym.
- Na terenach **U** wyklucza się lokalizację obiektów magazynowych, produkcyjnych oraz handlu hurtowego.
- **strefa U-Z** – to strefa rekreacji i wypoczynku. W strefie tej jako funkcje dominujące ustala się:
- obiekty sportowe i rekreacyjne miasta (basen, wyciąg narciarski, tor saneczkowy, boisko do gier i zabaw, ścianka wspinaczkowa, lodowisko, tor jeździecki),
 - obiekty bazy noclegowej i gastronomicznej (hotele, pensjonatu, pole namiotowe, restauracje, bary),
 - otwarte tereny spacerowe, wypoczynkowe i dydaktyczne.
- Funkcje towarzyszące i uzupełniające to:
- system komunikacji wewnętrznej (strefa ruchu uspokojonego) z pełną segregacją ruchu kołowego, rowerowego i pieszego,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym;
- **tereny zieleni ochronnej i kompozycyjnej Z** – tworzą ciągi zieleni kompozycyjnej i ochronnej na terenach zurbanizowanych.
- Na terenach tych wyklucza się lokalizację zabudowy. Dopuszczalnym zainwestowaniem są ciągi spacerowe, ścieżki rowerowe 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 istniejących kompleksów w kierunku przyległych terenów otwartych. Dopuszcza się zmniejszenie terenów użytkowanych obecnie jako ogrody działkowe na rzecz funkcji przyległych;
- **cmentarze ZC** – poza obecnie zajmowanym terenem pod cmentarzem przeznaczono znaczna powierzchnię terenów przyległych;
- **tereny technicznej obsługi miasta E** – obejmują obszary istniejących i projektowanych obiektów i infrastruktury technicznej związanych z obsługą miasta, za wyjątkiem małych urządzeń (np. stacji transformatorowych, pompowni itp.), które mogą być realizowane jako towarzyszące na terenach o innych funkcjach dominujących;
- **tereny powierzchniowej eksploatacji surowców PE** – obejmują tereny eksploatacji wapieni Zakładu Wapienniczego Wojcieszów. Są to tereny, dla których obowiązkowe jest opracowanie planów zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się w ramach tych planów korekty granic terenów eksploatacji o ile nie spowoduje to konfliktów z istniejącym i projektowanym zainwestowaniem miasta. Na terenach tych

dopuszcza się lokalizację wszelkich obiektów i urządzeń związanych z potrzebami zakładu (przeróbka i transport wapienia, administracja, infrastruktura techniczna itp.).

- **tereny produkcji gospodarki leśnej RLU** – obejmują obszar istniejącego gospodarstwa leśnego. Na terenach tych dopuszcza się wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów magazynowo-gospodarczych dla potrzeb Nadleśnictwa Złotoryja;
- **tereny lasów RL** – obejmują lasy ochronne oraz prywatne lasy gospodarcze. Zakłada się powiększenie terenów leśnych – orientacyjny przebieg granicy rolno-leśnej określa rysunek studium. Zasady oraz zakres dopuszczalnych działań na tych terenach określają przepisy szczególne;
- **tereny rolne RP** – obejmują użytki rolne, w obrębie których dopuszcza się także:
 - lokalizację siedlisk oraz obiektów związanych z gospodarką rolną,
 - lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - wyznaczenie ścieżek rowerowych, szlaków turystycznych, urządzonych punktów widokowych i miejsc biwakowych,
 - wydzielenie dróg gospodarczych służących bezpośredniej obsłudze obszaru.
 Tereny proponowane do objęcia ochroną w formie użytków ekologicznych należy traktować jako wyłączone spod zabudowy. Ostateczne granice użytków ekologicznych winny zostać określone po zakończeniu inwentaryzacji przyrodniczej opracowywanej aktualnie dla Wojcieszowa;
- **tereny zbiorników wodnych W** – przewiduje się do adaptacji zgodnie ze stanem istniejącym. Ponadto dopuszcza się tworzenie nowych stawów i oczek wodnych o funkcjach gospodarczych i rekreacyjnych, a także służących gospodarce wodnej miasta na terenach o innych funkcjach dominujących na warunkach określonych przez stosowne przepisy szczególne;
- **na tereny komunikacji** – o ustalonym w rysunku studium przebiegu i parametrach składają się:
 - droga wojewódzka nr 370 – **droga/ulica zbiorcza KZ** – przebieg istniejący z lokalnymi korektami sytuacyjnymi,
 - droga wojewódzka nr 365 – **droga zbiorcza KZ** – przebieg istniejący z lokalnymi korektami sytuacyjnymi,
 - droga powiatowa (nr 12 147) – **droga zbiorcza KZ** – przebieg istniejący - wskazane lokalne modernizacje i korekty sytuacyjne,
 - linia kolejowa relacji Marciszów – Złotoryja,
 - ścieżki rowerowe.

Ustalenie charakteru funkcjonalnego i przekroju poszczególnych odcinków drogi nr 370 (droga/ulica) winno nastąpić w ramach planu miejscowego.

W studium nie ustala się parametrów technicznych ulic stanowiących elementy wewnętrznego układu komunikacyjnego miasta. Ustalenia takie winny zostać dokonane w planach miejscowych stosownie do przyjętych rozwiązań przestrzennych i funkcjonalnych, planowanej liczby użytkowników itp.

- Postuluje się dalszą rozbudowę systemu dróg zakładowych obsługujących Zakład Wapienniczy Wojcieszów, celem eliminacji uciążliwości związanych z ruchem pojazdów ciężkich poza terenami przemysłowymi.
- Należy wyznaczyć oraz sukcesywnie realizować system szlaków i ścieżek rowerowych, których postulowane przebiegi pokazano na rysunku studium. Miasto ma doskonałe warunki naturalne dla rozwoju turystyki rowerowej (kolarstwo górskie oraz trekking).

Forma ta może jednym z głównych elementów powiązań turystycznych z gminami sąsiednimi.

- Należy wyznaczyć i sukcesywnie realizować system parkingów:
 - śródmiejskich – zwłaszcza w rejonie centrum – dla potrzeb mieszkańców i turystów,
 - turystycznych (stałych i sezonowych) w rejonie głównych szlaków i miejsc wypoczynku,
 - wewnętrznych – związanych z funkcjami usługowym i gospodarczymi miasta.
- Należy dążyć do uruchomienia kolejowego ruchu pasażerskiego dla codziennych dojazdów jak i obsługi turystyki.
- Należy dążyć do utrwalenia istniejących i tworzenia nowych terenów zieleni kompozycyjnej i ochronnej (z systemem urządzeń rekreacyjnych) wzdłuż rzeki Kaczawy.
- Należy kontrolować rozwój przestrzenny miasta 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.

7. SFERA SPOŁECZNA:

7.1. STAN ISTNIEJĄCY:

Wojcieszów liczy **4.160** mieszkańców (0,8% mieszkańców byłego województwa jeleniogórskiego). Populację obszaru cechują następujące zjawiska demograficzne:

- utrzymujący się od połowy lat siedemdziesiątych niewielki spadek liczby ludności spowodowany głównie ujemną migracją a także spadkiem liczby urodzeń,
- cechy regresywne w strukturze wiekowej (starzenie się społeczeństwa),
- znaczny udział (55%) osób w wieku produkcyjnym w ogólnej liczbie ludności miasta,
- stosunkowo wysoki (81,8) wskaźnik obciążenia ludnością w wieku nieprodukcyjnym (do lat 19 i powyżej 60 na 100 osób),
- większa liczba kobiet niż mężczyzn, zwłaszcza w grupie osób w wieku poprodukcyjnym,
- 47% ludności z wykształceniem ponadpodstawowym oraz 3% ludności z wykształceniem wyższym (oba te wskaźniki /relatywnie niskie/, wykazują w ostatnich latach niewielkie tendencje wzrostowe).

Na zasoby mieszkaniowe miasta składa się **1.345** mieszkań o **4.186** izbach i 74.050 m² powierzchni użytkowej. W okresie ostatnich 10 lat na terenie miasta przybyło 63 mieszkań, co stanowi przyrost na poziomie 4,9%.

69% zasobów mieszkaniowych zostało wybudowanych przed 1945 r. (48% przed rokiem 1918). Na 1 mieszkanie przypada średnio 3,1 osoby. Mieszkaniec Wojcieszowa dysponuje przeciętnie 1,01 izby oraz powierzchnią użytkową mieszkania na poziomie 17,8 m².

W strukturze własnościowej mieszkań dominuje mienie komunalne (66,5%) oraz prywatne (17,3%). Zasoby komunalne należą do najstarszych – udział budynków wybudowanych przed 1945 rokiem sięga tu 87%.

Sieć usług publicznych w ocenie według wskaźników dla b. województwa jeleniogórskiego jest zadowalająca w sektorze kultury i administracji przy wyraźnie rozbudowanej funkcji oświatowej – liczba uczniów na 1 pełnozatrudnionego nauczyciela wynosi to 14,6 (w byłym województwie jeleniogórskim 17,7) oraz wyraźnych niedoborach w zakresie usług medycznych (wskaźnik liczby lekarzy na 10.000 mieszkańców wynosi to 4,8 przy średniej dla byłego województwa na poziomie 16,6).

W mieście jest 1 przedszkole, szkoła podstawowa, gimnazjum, Miejski Ośrodek Kultury, Miejska Biblioteka Publiczna, poczta, komenda policji, stadion miejski, przychodnia lekarska oraz jednostka OSP.

Ponadto na terenie miasta działają 2 obiekty oświatowo-opiekuńcze o znaczeniu ponadlokalnym (rejon obsługi obejmuje całe obecne województwo):

- Specjalistyczny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy,
- Dom Dziecka „Sobieradzik”.

Wypoczynek i rekreacja jest strefą posiadającą dobre zaplecze (choć zdekapitalizowane), poza stadionem miasto dysponuje basenem, wyciągiem narciarskim, torem saneczkowym, hotelem, polem namiotowym oraz boiskami do gier i zabaw przy obiektach oświatowych i opiekuńczych.

Usługi z zakresu komunikacji publicznej świadczy PKS (systematycznie redukując liczbę kursów – zwłaszcza lokalnych).

Zjawiskiem, które ciągle wywiera istotny wpływ na życie mieszkańców jest bezrobocie, którego stopa w końcu 1998 r. wynosiła 26,3% i była o 0,7 punktu wyższa niż w roku 1994. Poziom bezrobocia na przestrzeni 5 lat utrzymuje się nie zmienionym poziomie (7- punktowy spadek odnotowano jedynie w roku 1997, po czym omawiana wielkość ta wróciła do poprzedniego poziomu). 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,
- miasto dysponuje zadowalającą rozwiniętą siecią usług socjalnych – sektorem zaspokajającym w stopniu niewystarczającym jest służba zdrowia,
- dobrze rozwinięta funkcja oświatowa i opiekuńczo-wychowawcza o zasięgu ponadlokalnym skupia wykształconą kadrę zawodową i podnosi prestiż miasta jako specjalistycznego ośrodka usługowego.

7.2.2. Uwarunkowania ograniczające, bądź utrudniające rozwój obszaru:

- Utrzymująca się trwale stabilizacja liczby ludności przy równoczesnym starzeniu się populacji miasta jest zjawiskiem niekorzystnym wymuszającym zmiany w sektorze usług publicznych i zwiększającym obciążenia socjalne po stronie gminy,
- wielkość powierzchni użytkowej mieszkań przypadająca na 1 mieszkańca jest niska, co przy znacznym udziale przedwojennej, słabo wyposażonej w media substancji mieszkaniowej składa się na ogólnie niski standard warunków zamieszkania,
- wiek oraz wynikający z niego zły stan techniczno-użytkowy większości zasobów mieszkaniowych wpływa na wysoki poziom niezbędnych wydatków na remonty i modernizacje – głównie po stronie gminy,
- rozległość terenów zainwestowanych powoduje znaczne oddalenie części obszarów osiedleńczych od terenów koncentracji usług i w związku z tym złą ich dostępność,
- systematycznemu ograniczeniu ulega system komunikacji publicznej, co stwarza trudności w codziennych dojazdach do pracy i sprzyja migracji ujemnej (zwłaszcza ludności w wieku produkcyjnym),
- relatywnie niski poziom wykształcenia mieszkańców bezpośrednio wpływa na wysoki poziom bezrobocia.

7.3. KIERUNKI ROZWOJU:

- Przyjmuje się, że liczba mieszkańców miasta będzie utrzymywać się na poziomie 4.200 osób, z niewielkimi oscylacjami, jednak uwzględniając możliwość odwrócenia się obecnych trendów demograficznych (np. wskutek ożywienia gospodarczego) do celów projektowych przyjęto liczbę mieszkańców na poziomie **4.400**.
- Ustala się, że dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przy zakładanej docelowej liczbie ludności **4.200**, wskaźniku powierzchni użytkowej / 1 mieszkańca na poziomie **30 m²**, oraz intensywności zabudowy na średnim poziomie 0,2 należy zapewnić przyrost terenów mieszkaniowych na poziomie **30 ha**. Przyjęto docelowy wzrost liczby mieszkań z 1345 do **1570** (przy wskaźniku **2,80** osoby na 1 gospodarstwo domowe) z czego 70-90 mieszkań winno zostać zrealizowanych w zabudowie wielorodzinnej.

Wielkość tę należy uznać za nieco zawyżoną, ponieważ część potrzeb mieszkaniowych będzie realizowana na terenach o innej funkcji dominującej (jako mieszkania towarzyszące warsztatom pracy). Nadwyżka ta nie powinna powodować zakłóceń w gospodarce terenami i realizacji zadań własnych gminy a jedynie pozwolić na swobodniejsze kształtowanie polityki mieszkaniowej, a potencjalnym inwestorom dać możliwość wyboru lokalizacji.

- Dla pełnego zaspokojenia potrzeb w zakresie usług socjalnych należy dążyć do rozbudowania sektora opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, którego rola będzie systematycznie rosła wobec obserwowanych procesów demograficznych.
- Należy dążyć do ograniczenia bezrobocia poprzez:
 - wspieranie działań zmierzających do tworzenia nowych miejsc pracy na terenie miasta,
 - wspieranie działań umożliwiających podnoszenie kwalifikacji bezrobotnych,
 - rozbudowę nowych sektorów gospodarki sprzyjających zróżnicowaniu ofert na rynku pracy.

8. SFERA GOSPODARCZA:

8.1. STAN ISTNIEJĄCY:

W sferze gospodarczej miasta dominuje **przemysł** (wskaźnik Florence'a wynosi dla miasta 1,7523, co wskazuje na średni poziom specjalizacji).

Pozostałe sfery działalności komercyjnej mającej znaczenie gospodarcze w mieście to:

- usługi (głównie z zakresu handlu i drobnej wytwórczości),
- rolnictwo,
- obsługa ruchu turystycznego.

PRZEMYSŁ:

Największe zakłady przemysłowe w mieście to:

- Zakład Wapienniczy Wojcieszów,
- Spółdzielnia Produkcyjno- Handlowo- Usługowa „Samopomoc Chłopska”,
- Zakład Mechaniczno-Elektryczny „POLKAT”,
- Fabryka Płyt Meblowych,
- Rozlewnia Wód Mineralnych „Wojcieszowianka” S.A.

Przemysł zatrudnia 32% ogółu zawodowo czynnych mieszkańców miasta i zajmuje obszar o łącznej powierzchni około 220 ha, w tym zdecydowaną większość stanowią tereny ZWW. Z przeprowadzonych badań ankietowych wynika, że przedstawiciele branży nie przewidują

większych inwestycji poza modernizacjami technologicznymi oraz rozbudową urządzeń infrastruktury technicznej.

Żaden z obiektów przemysłowych nie wykazuje uciążliwości dla środowiska wykraczających poza zajmowane tereny, oraz ponad graniczne wartości określone w stosownych decyzjach administracyjnych, aczkolwiek za uciążliwe dla miasta należy uznać efekty działalności wydobywczej i przeróbczej ZWW (głębokie przeobrażenia krajobrazowe, niekorzystne wrażenie dominacji terenów przemysłowych nad pozostałymi funkcjami miasta).

POZOSTAŁE USŁUGI KOMERCYJNE:

Wśród pozostałych usług komercyjnych dominuje **handel** oraz **rzemiosło i drobne usługi codzienne**.

Ogółem w mieście w końcu 1998 r. zarejestrowanych było 210 podmiotów gospodarczych (w systemie REGON) – w większości w sektorze komercyjnej działalności gospodarczej. Zdecydowanie dominują tu podmioty małe – zatrudniające do 5 osób, przy czym znaczna ich liczba odnosi się do działalności dodatkowej osób fizycznych, prowadzonej incydentalnie i nie stanowiącej głównego źródła utrzymania. Rynkowy charakter omawianych usług ściśle wpływa na stopień rozbudowania ich sieci, dynamikę wzrostu oraz strukturę.

Usługi turystyczne reprezentowane są przez 3 obiekty turystyczno-wypoczynkowe dysponujące 107 miejscami noclegowymi (49 całorocznych). Stopień wykorzystania bazy w 1998 r. wynosił 19,9%. Funkcja ta, podobnie jak przemysł nie wykazuje aktualnie istotnej dynamiki rozwoju. Jednak Wojcieszów stanowi bardzo dogodny punkt wyjścia w Góry Kaczawskie i rozwój funkcji turystycznej należy wiązać z szerszą popularyzacją tego regionu, co nastąpi w wyniku utworzenia Kaczawskiego Parku Krajobrazowego.

Miasto poza bazą noclegową posiada atrakcyjne obiekty i urządzenia rekreacyjne skoncentrowane na atrakcyjnych terenach na północ od Góry „Miłek” (basen, wyciąg narciarski, tor saneczkowy). Tor saneczkowy i wyciąg narciarski znalazły się w granicach rezerwatu przyrody „Miłek”, co stanowi lokalną kolizję funkcjonalną.

LEŚNICTWO I ROLNICTWO:

Rolnictwo jest sektorem o umiarkowanym znaczeniu w strukturze gospodarczej miasta. Jest to spowodowane mało korzystnymi warunkami przyrodniczymi oraz ogólnie słabą koniunkturą tej branży.

Rolnicza przestrzeń produkcyjna zajmuje łączną powierzchnię 1.127 ha pozostaje w większości w rękach Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. Istniejące indywidualne gospodarstwa rolne dysponują 34% ogólnej powierzchni gruntów rolnych i wykazują silnie rozdrobnienie – 76% ogólnej liczby gospodarstw to gospodarstwa o powierzchni do 5 ha. Gospodarstw o charakterze farmerskim (o powierzchni pow. 50 ha) – jest jedynie 8.

Sektor publiczny w rolnictwie reprezentowany jest przede wszystkim przez AWRSP (34,5% Znaczna część gruntów rolnych (ponad 200 ha), będących w dyspozycji AWRSP, ze względu na słabą klasę, narażenie na erozję i pogorszone warunki solarne wytypowana została do zalesienia i przekazania Nadleśnictwu.

Lasy występujące na terenie Wojcieszowa zajmują obszar 1.250 ha i stanowią 35% ogólnej powierzchni miasta. Wszystkie lasy państwowe (Nadleśnictwo Złotoryja, Obręb Świerzawa) mają tu status lasów ochronnych, w tym:

- wszystkie lasy jako chroniące środowisko przyrodnicze z tytułu położenia w granicach administracyjnych miasta i przydatne dla turystyki,
- prawie wszystkie lasy jako stanowiące cenne fragmenty rodzimej przyrody stanowiące strefę zieleni wysokiej,
- część lasów chroniących zasoby wód,
- część lasów chroniących gleby.

8.2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU:

8.2.1. Uwarunkowania wspomagające rozwój obszaru:

- Miasto posiada bogate złoże wapieni krystalicznych, które stanowią jeden z głównych elementów bazy ekonomicznej,
- miasto dysponuje zasobami przyrodniczymi i kulturowymi, które przy odpowiednim wykorzystaniu i promocji mogłyby stanowić dobrą bazę dla rozwoju turystyki i umożliwić utworzenie ośrodka turystycznego o charakterze wspomagającym,
- obiekty sportowe i rekreacyjne zlokalizowane na terenie miasta stanowią dobre podstawy dla rozwoju infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej uzupełniającej bazę noclegową,
- wiodące podmioty gospodarcze miasta mają ugruntowaną pozycję na rynku, wieloletnią tradycję i doświadczenie.

8.2.2. Uwarunkowania ograniczające, bądź utrudniające rozwój obszaru:

- Położenie miasta nieco na uboczu – poza głównymi ciągami komunikacyjnymi regionu ogranicza jego rozwój gospodarczy,
- 2 potencjalnie wiodące funkcje miasta – przemysł i turystyka pozostają we wzajemnym konflikcie i ich równoległy rozwój jest trudny,
- konkurencja w branży turystycznej oraz brak skutecznej promocji regionu, a także znaczne wahania koniunktury i sezonowość ogranicza dodatkowo rozwój funkcji turystycznej,
- obecny przebieg granicy rezerwatu Góra Miłek uniemożliwia korzystanie z istniejących obiektów sportowych (tor saneczkowy, wyciąg narciarski),
- warunki topograficzne i klimatyczne, rozdrobnienie własnościowe rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz znaczny udział gleb słabych rolniczo utrudniają rozwój gospodarki rolnej mimo znacznego areалу.

8.3. KIERUNKI ROZWOJU:

- Należy tworzyć możliwości przestrzenne i terenowo-prawne dla rozwoju funkcji komercyjnych miasta przy uwzględnieniu jego przyszłego dwukierunkowego rozwoju (przemysł i turystyka) i konieczności eliminacji konfliktów przestrzennych. Tereny możliwej ekspansji inwestycyjnej poszczególnych funkcji gospodarczych określa rysunek studium.
- Należy podejmować przedsięwzięcia podwyższające atrakcyjność turystyczną miasta. Winny być to działania zmierzające do zachowania i podkreślenia specyfiki obszaru, a przede wszystkim:
 - 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),
 - promocja atrakcji turystycznych, kulturalnych i dydaktycznych wynikających z istniejących zasobów (rezerwat przyrody Góra Miłek, projektowany Kaczawski Park Krajobrazowy, zabytki miasta, istniejące urządzenia i obiekty sportowe),
 - 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 z gminami sąsiednimi i realizacja wspólnych przedsięwzięć.
- Należy dokonać korekty granic rezerwatu przyrody „Góra Miłek” (na etapie planu ochrony) celem umożliwienia korzystania z istniejących urządzeń sportowych.
- Należy wspierać rodzaje działalności gospodarczej nie naruszające wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego miasta.
- Należy wspierać proekologiczne inwestycje w przemyśle i pokrewnych rodzajach działalności.

9. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:

9.1. STAN ISTNIEJĄCY:

— *Zaopatrzenie w wodę:*

Głównym źródłem zaopatrzenia miasta w wodę jest ujęcie powierzchniowe na potoku Bełczak o wydajności 1300 m³/d, skąd woda dostarczana jest, poprzez zakład uzdatniania wody do sieci miejskiej zaopatrującej głównie zachodnią część miasta oraz osiedle mieszkaniowe w rejonie ul. Górniczej. System ten obejmuje swym zasięgiem około 60% terenów zainwestowania miejskiego.

Na pozostałym obszarze zlokalizowanych jest 6 lokalnych ujęć wody zaopatrujących niewielkie grupy budynków. Są to ujęcia podziemne o bardzo zróżnicowanej wydajności. Ponadto na potoku Olszanka zlokalizowane są 2 ujęcia wód powierzchniowych zaopatrujące ogrody działkowe oraz basen kąpielowy.

System zaopatrzenia w wodę jest rozproszony i nie gwarantuje pokrycia potrzeb odbiorców na wszystkie wymagane cele, w tym cele związane z ochroną przeciwpożarową.

— *Odprowadzenie i unieszkodliwianie ścieków komunalnych:*

Odprowadzaniu i unieszkodliwianiu ścieków komunalnych służy miejska oczyszczalnia ścieków typu BOS 500 zlokalizowana w centralnej części miasta, odbierająca obecnie ścieki z ok. 815 gospodarstw domowych (3 100 użytkowników) poprzez system kanałów sanitarnych o łącznej długości ok. 22,5 km.

Wody opadowe odprowadzane są do potoku Olszanka i rzeki Kaczawy przez kilka lokalnych układów kanalizacji deszczowej. Systemy te nie obejmują swym zasięgiem całego miasta.

— *Zaopatrzenie w gaz:* – miasto nie posiada sieci gazowej.

— *Zaopatrzenie w energię elektryczną:* – odbywa się 3 liniami średniego napięcia (20 kV) z rozdzielni R-351 zlokalizowanej w rejonie zakładów „POLKAT”.

Na terenie miasta znajduje się 19 stacji transformatorowych 20/0,4 kV, z których energia dostarczana jest do odbiorców. Istniejące linie napowietrzne średniego i niskiego napięcia wymagają modernizacji i wymiany na sieć kablową. Dostawą oraz dystrybucją energii elektrycznej w Wojcieszowie zajmuje się Zakład Energetyczny S.A. w Jeleniej Górze.

— **Telekomunikacja** – abonenci w Wojcieszowie są przyłączeni do istniejącej centrali telefonicznej, znajdującej się w budynku poczty. Centrala ta o pojemności 2000 NN jest w złym stanie technicznym i wymaga wymiany.

— *Gospodarka cieplna:*

Brak na terenie miasta sieci gazu przewodowego powoduje, że podstawowym nośnikiem energii do celów grzewczych są paliwa stałe. Lokalnie do ogrzewania budynków wykorzystywany jest olej opałowy i gaz płynny.

Tradycyjne paleniska domowe są głównym źródłem niezorganizowanych emisji pyłów do atmosfery. Poprawa tej sytuacji wymaga jednak kosztownych inwestycji związanych z gazyfikacją miasta bazującą na gazociągu wysokiego ciśnienia Jawor – Dziwiszów poprzez odgałęzienie do Wojcieszowa, a następnie wyposażenie istniejącej zabudowy w niezbędne instalacje.

— **Gospodarka odpadami** w mieście polega na wywozie odpadów komunalnych na miejskie wysypisko zlokalizowane w nieczynnym wyrobisku kamieniołomu „Silesia”. Wielkość i pojemność wysypiska pozwala na wieloletnie zabezpieczenie potrzeb miasta. Dalsza eksploatacja wysypiska wymaga jednak dopełnienia wymagań formalno-prawnych i technicznych opisanych w rozdziale 4. pkt 4.1.9. niniejszego tekstu. Odpady komunalne nie są sortowane, utylizowane ani wykorzystywane do przeróbki wtórnej. Miasto nie posiada rozwiązanej gospodarki komunalnymi odpadami niebezpiecznymi. Na wysypisku w Wojcieszowie wywożone są także odpady pochodzące z odsiarczania spalin z Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w Jeleniej Górze.

9.2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU:

9.2.1. Uwarunkowania wspomagające rozwój obszaru:

- miasto dysponuje rozpoznanymi zasobami wody wystarczającymi na pokrycie wszelkich potrzeb mieszkańców,
- część miasta wyposażona jest w sieć kanalizacyjną odbierającą ścieki sanitarne z ok. 76% gospodarstw domowych i odprowadzającą je do miejskiej oczyszczalni ścieków,
- istnieje możliwość doprowadzenia do miasta sieci gazowej, co pozwoli rozwiązać lub istotnie ograniczyć problem gospodarki ciepłej i podnieść standard użytkowy mieszkań,
- na terenie miasta nie występują bariery ilościowe w zakresie dostawy energii elektrycznej limitujące jego rozwój,
- miasto posiada na swoim terenie wysypisko śmieci. Eksploatacja obiektu może wprawdzie wiązać się z koniecznością modernizacji obiektu, ale istnieje docelowo możliwość pełnego rozwiązania problemu składowania odpadów na własnym terenie oraz świadczenia w tym zakresie usług na zewnątrz na warunkach komercyjnych.

9.2.2. Uwarunkowania ograniczające, bądź utrudniające rozwój obszaru:

- Zapewnienie odpowiedniej ilości dobrej jakościowo wody wymaga rozbudowy i modernizacji istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę,
- system kanalizacji miejskiej wymaga znacznej rozbudowy,
- istniejąca oczyszczalnia ścieków nie posiada rezerw umożliwiających docelową obsługę wszystkich użytkowników. Istniejący system kolektorów tłocznych, niezbędny ze względu na usytuowanie oczyszczalni i konfigurację terenu cechuje awaryjności wynikającą ze znacznego zużycia 2 przepompowni z lat 2002-2003,
- miasto nie posiada sieci gazowej,
- pełne zabezpieczenie potrzeb w zakresie energii elektrycznej wymaga rozbudowy i modernizacji istniejącej sieci,
- istniejąca sieć telekomunikacyjna nie jest w stanie pokryć obecnych potrzeb i jest w wysokim stopniu zdekapitalizowana,

- zaawansowany wiek i znaczny stopień zużycia technicznej istniejącej substancji mieszkaniowej oraz brak pełnego jej wyposażenia w instalacje powoduje konieczność poniesienia znacznych nakładów na modernizację, które warunkują korzystanie z dostarczanych mediów,
- gospodarka cieplna, oparta w głównej mierze na paliwach stałych i tradycyjnych paleniskach jest istotną przyczyną zanieczyszczeń powietrza, co przy położeniu większości terenów zainwestowanych w obszarach inwersyjnych, powoduje znaczny dyskomfort zamieszkania,
- brak systemów segregacji i utylizacji odpadów powoduje szybsze wyczerpywanie się wysypiska śmieci oraz trwałe straty dla środowiska i sfery ekonomicznej.

9.3. KIERUNKI ROZWOJU:

- Ustala się, że zapotrzebowanie miasta na wodę wyniesie średnio 1.600 m³ do 2.500 m³ w dobę o maksymalnym zużyciu. Dla pokrycia tak ustalonego zapotrzebowania należy:
 - wybudować ujęcie wody na Białym Potoku z równoległym odtworzeniem rurociągu przesyłowego prowadzącego wodę z ujęcia do zakładu uzdatniania,
 - wybudować (odtworzyć) ujęcie wody wraz ze zbiornikiem zapasowo-wyrównawczym i stacją uzdatniania powyżej Zakładu Wapienniczego Wojcieszów, w zachodniej części miasta,
 - wybudować nowe magistrale i sieci wodociągowe,
 - wybudować zbiornik zapasowo-wyrównawczy współpracujący z rozbudowanym systemem wodociągowym,
 - zmodernizować i rozbudować (stosownie do planowanej ekspansji inwestycyjnej miasta) rozdzielczą sieć wodociągową.

Zrealizowanie powyższego programu umożliwi wyłączenie z eksploatacji lokalnych ujęć wody, dla których nie ma możliwości zapewnienia odpowiedniej ochrony sanitarnej.

- Należy kontynuować budowę miejskiego systemu kanalizacji rozdzielczej zmierzającą do pełnego skanalizowania miasta i skierowania wszystkich ścieków do miejskich oczyszczalni rozmieszczonych w sposób minimalizujący koszty systemu i ograniczających systemy tłoczne na rzecz grawitacyjnych.
- Należy dążyć do wybudowania gazociągu wysokiego ciśnienia, stacji redukcyjno-pomiarowej I^o oraz rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia na terenie miasta. System ten wpięty do istniejącego gazociągu Jawor– Dziwiszów pozwoli na zaspokojenie wszelkich potrzeb odbiorców na cele socjalno-bytowe, grzewcze i technologiczne.
- Do czasu gazyfikacji miasta należy promować rozwój lokalnych rozwiązań gospodarki cieplnej bazujących na innych paliwach ekologicznych – oleju opałowym, gazie płynnym, energii elektrycznej oraz źródłach niekonwencjonalnych.
- Dla zapewnienia odpowiednich standardów w zaopatrzeniu odbiorców w energię elektryczną należy rozbudować istniejącą sieć elektroenergetyczną (o min. 7 stacji transformatorowych i 1300 m linii 20 kV) z docelową realizacją linii zasilającej 110 kV relacji Jelenia Góra – Wojcieszów oraz GPZ w miejscu istniejącej rozdzielni.
- Należy rozbudować i zmodernizować istniejącą centralę telefoniczną do 3000 NN. Projektuje się także realizację kabla światłowodowego Świerzawa – Wojcieszów – Jelenia Góra.

- Należy opracować analizę uciążliwości wysypiska odpadów w zakresie wpływu na wody podziemne i podjąć ewentualne prace zabezpieczające i modernizacyjne, których potrzeba wynika z w/w analizy.
- Należy rozbudować system gospodarki odpadami o urządzenia umożliwiające segregację, utylizację i przeróbkę wtórną.
- Należy włączyć miasto do ponadlokalnego systemu gospodarki odpadami niebezpiecznymi.

10. GOSPODARKA TERENAMI:

10.1. STAN ISTNIEJĄCY:

„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 bardzo 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:

- mienie komunalne
- Nadleśnictwo Jawor
- Agencja Własności Skarbu Państwa
- Skarb Państwa
- właściciele i dysponenci pozostali (osoby fizyczne, instytucje i jednostki organizacyjne).

Z inwentaryzacji stanu wynika, iż miasto dysponuje stosunkowo niewielką ilością gruntów o najwyższej atrakcyjności (tereny niezabudowane, uzbrojone, niechronione, przydatne pod realizację zadań własnych lub pod tworzenie atrakcyjnych ofert dla inwestorów komercyjnych).

Większe kompleksy gruntów miasta, istotne z punktu widzenia kreowania polityki przestrzennej oznaczono na rysunku uwarunkowań, traktując ten parametr jako bardzo istotny przy ustalaniu przeznaczenia terenu. Są to głównie działki położone w rejonie projektowanego budownictwa mieszkaniowego we wschodniej części miasta, rejon nieczynnego kamieniołomu Gruszka, oraz znaczna część istniejących zasobów mieszkaniowych miasta.

Miasto jest także dysponentem terenów większości usług publicznych oraz współwłaścicielem znacznej części budynków mieszkalnych, których prywatyzacja następuje dość powoli.

Największym zasobem nieruchomości na terenie miasta dysponuje Nadleśnictwo Jawor, wyłączny administrator położonych tu lasów państwowych. Natomiast najatrakcyjniejsze tereny w Wojcieszowie pozostają w dyspozycji właścicieli prywatnych lub osób prawnych.

10.2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU:

10.2.1. Uwarunkowania wspomagające rozwój obszaru:

- Miasto dysponuje zasobami gruntów pozwalających na realizację potrzeb własnych z zakresu budownictwa mieszkaniowego,
- sukcesywnie postępujące procesy prywatyzacyjne w obrębie zasobów mieszkaniowych uwalniają miasto od części kosztów związanych z utrzymaniem mocno zdekapitalizowanej substancji,
- miasto dysponuje przygotowanymi (od strony geodezyjnej i programowo-koncepcyjnej) terenami budowlanymi.

10.2.2. Uwarunkowania ograniczające, bądź utrudniające rozwój obszaru:

- Realizacja części zadań własnych gminy wymaga pozyskania terenów od innych właścicieli.
- Stosunkowo mały ruch inwestycyjny i nadwyżka podaży nad popytem nie pozwala na uzyskanie wysokich cen na rynku nieruchomości,
- stosunkowo duży udział gminy w zasobach mieszkaniowych wywołuje konieczność ponoszenia znacznych kosztów na ich utrzymanie.

10.3. KIERUNKI ROZWOJU:

- Należy dążyć do tworzenia zasobów gminy służących realizacji zadań własnych,
- 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.

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,
- 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.

Zważywszy na w/w uwarunkowania, oraz ich rozmieszczenie w przestrzeni, ocenia się, że planem bądź planami miejscowymi winny zostać objęte docelowo wszystkie obszary istniejącego i projektowanego zainwestowania miejskiego.

Przy delimitacji granic poszczególnych obszarów planistycznych należy kierować się następującymi kryteriami:

- granicami stref lub jednostek funkcjonalnych,
- przebiegiem ważniejszych elementów układu komunikacyjnego,
- granicami stref ochrony.

Kolejność opracowań planistycznych winna być dostosowana do:

- potrzeb wynikających z natężenia ruchu inwestycyjnego w poszczególnych obszarach ze szczególnym uwzględnieniem zadań własnych gminy oraz inwestycji o znaczeniu gospodarczym,
- potrzeb związanych z koniecznością ochrony zasobów kulturowych i przyrodniczych miasta.

W planach miejscowych dopuszcza się wprowadzenie lokalnych korekt związanych z przebiegiem granic:

- stref i jednostek funkcjonalnych,
- granic terenów chronionych ustanawianych w drodze przepisów gminnych.

12. WNIOSKI DO OPRACOWAŃ I PROGRAMÓW PONADLOKALNYCH:

1. Wnioski do planu zagospodarowania przestrzennego województwa:

- Uwzględnienie istniejących i planowanych obszarów chronionych jako elementów ponadlokalnego systemu ochrony przyrody i kształtowania krajobrazu, z uwzględnieniem korekty granicy rezerwatu przyrody „Góra Miłek”.
- Ochrony prawnej Gór Kaczawskich.
- Uwzględnienie miasta Wojcieszów w sieci osadniczej jako ośrodka o następujących funkcjach dominujących:
 - przemysłowej,
 - turystycznej – jako ośrodka wspomagającego rangi regionalnej,
 - usługowej stopnia podstawowego z utrzymaniem funkcji opiekuńczo-wychowawczej na poziomie ponadpodstawowym.
- Uwzględnienie istniejących i planowanych elementów zagospodarowania turystycznego miasta w planowaniu regionalnych i ponadregionalnych systemów zagospodarowania turystycznego (szlaków turystycznych, ścieżek rowerowych, bazy noclegowej).

- Przywrócenie połączenia kolejowego (dla ruchu pasażerskiego) relacji Marciszów – Jawor.
- Uwzględnienie miasta w regionalnych systemach energetycznych.
- Uwzględnienie miasta w regionalnych systemach odbioru, wywozu i utylizacji odpadów niebezpiecznych.

2. Wnioski do programu zadań rządowych i wojewódzkich służących realizacji ponadlokalnych i regionalnych celów publicznych:

- Przywrócenie połączenia kolejowego (dla ruchu pasażerskiego) relacji Marciszów – Jawor.
- Uwzględnienie miasta w regionalnych systemach energetycznych.
- 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 OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM PRZYJĘTĄ UCHWAŁĄ NR XXXIII.159.2013 Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2013R.

13.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów:

13.1.1. Obszar 1:

W granicach obszaru 1 wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) ustala się powiększenie strefy **P-U** w kierunku północnym. Dla strefy tej ustala się jako równorzędne przeznaczenie podstawowe:
 - a) przemysł i pokrewne formy działalności gospodarczej,
 - b) usługi,
- 2) Jako przeznaczenia uzupełniające i dopuszczalne w strefie **P-U** ustala się:
 - a) mieszkalnictwo pod warunkiem zapewnienia odpowiedniej izolacji (zieleni, odległości) od funkcji podstawowej,
 - b) obsługę komunikacji – stacje paliw,
 - c) obiekty i urządzenia technicznej obsługi miasta,
 - d) układ komunikacji lokalnej, parkingi,
 - e) zieleni,
- 3) ustala się korektę granic stref **MII** zgodnie z rysunkiem zmiany studium z zachowaniem dyspozycji funkcjonalnych ustalonych dla tej strefy w podrozdziale 6.3,
- 4) granice poszczególnych stref oznaczone na rysunku zmiany studium uznaje się za orientacyjne – do uszczegółowienia w planie miejscowym i możliwością przesunięcia w zakresie 50,00m,
- 5) w planie miejscowym wprowadzenie funkcji stanowiących przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne nie jest wymagane, za wyjątkiem zieleni w ramach ustalonych poniżej wskaźników powierzchni biologicznie czynnej.

13.1.2. Obszar 2:

W granicach obszaru 2 wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) wyznacza się teren E wskazany do lokalizacji, jako przeznaczenia podstawowego:

- a) obiektów technicznej obsługi miasta - oczyszczalni ścieków,
- b) innych obiektów infrastruktury technicznej – wg potrzeb,
- 2) w granicach terenu E jako nieobligatoryjne przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne ustala się:
 - a) układ komunikacji lokalnej, parkingi,
 - b) zieleni,
- 3) wyznacza się tereny otwarte oznaczone symbolami Z oraz RL zgodnie z rysunkiem zmiany studium z zachowaniem dyspozycji funkcjonalnych ustalonych dla tych terenów w podrozdziale 6.3. Na terenie Z jako równorzędne przeznaczenie podstawowe dopuszcza się tereny rolne oraz dolesienia.
- 4) granice poszczególnych stref oznaczone na rysunku zmiany studium uznaje się za orientacyjne – do uszczegółowienia w planie miejscowym i możliwością przesunięcia w zakresie 50,00m,

13.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączane spod zabudowy:

13.1.1. Obszar 1:

ustala się następujące kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

Symbol strefy/terenu	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	Maksymalna wysokość zabudowy
P-U	0,70	10%	15,00m
MII	0,40 – dla zabudowy jednorodzinnej, 0,70 – dla zabudowy wielorodzinnej i usług	30%	10,00m – dla zabudowy jednorodzinnej, 12,00m – dla zabudowy wielorodzinnej i usług

Powyższe wskaźniki mogą być przekroczone w planie miejscowym o maksimum 15%. Na obszarze 1 zmiany studium nie wyznacza się obszarów wyłączonych zabudowy.

13.1.2. Obszar 2:

ustala się następujące kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

Symbol strefy/terenu	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	Maksymalna wysokość zabudowy
E	0,80	15%	10,00m
Z; RL	nie ustala się	90%	nie ustala się

Powyższe wskaźniki mogą być przekroczone w planie miejscowym o maksimum 15%.

Na obszarze 2 zmiany studium za obszary wyłączane z zabudowy uznaje się strefy Z i RL i część terenu E położoną w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią.

Zakaz powyższy nie dotyczy:

- 1) zagospodarowania związanego z ochroną przeciwpowodziową,
- 2) zagospodarowania z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji nie kolidującego z przepisami odrębnymi,
- 3) zagospodarowania związanego z potrzebami gospodarki leśnej na terenach RL.

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

Działania mające na celu ochronę środowiska zostały opisane w rozdziale 4.

Obszary objęte zmianą studium podlegają ochronie w związku z położeniem w granicach obszaru natura 2000 Góry i Pogórze Kaczawskie o kodzie PLH020037. Zasady ochrony środowiska i przyrody w związku z ustanowieniem powyższego obszaru regulują przepisy odrębne. W granicach obszarów objętych zmianą studium ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

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

W obszarze 1, budynek nr 15 przy ul. Chrobrego jest zabytkiem wpisanym do gminnej ewidencji zabytków. Na części obszaru 1, zgodnie z rysunkiem zmiany studium wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej. Szczegółowe wymagania dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania tej strefy winien określić plan miejscowy.

W obszarze 2 – nie występują zabytki ani inne obiekty dziedzictwa kulturowego.

Na obszarach zmiany studium nie występują także dobra kultury współczesnej wskazane do ochrony.

13.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

W granicach obszarów zmiany studium nie wyznacza się obligatoryjnych elementów układu komunikacji publicznej. Drogi publiczne mogą być wyznaczane w planach miejscowych w dostosowaniu do potrzeb prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów.

Dostęp komunikacyjny do obszarów objętych zmianą studium zapewnia istniejący układ drogowy.

Ogólne zasady rozwoju infrastruktury technicznej zostały opisane w rozdziale 9.

Na obszarze 1. zmiany studium nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej związane będą z:

- realizacją infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym zapewniającej prawidłowe, zgodne z wymaganiami przepisów szczególne funkcjonowanie nowego zagospodarowania,
- ewentualną rozbudową systemów tranzytowych przy uwzględnieniu planowanego zagospodarowania.

W granicach obszaru 2 wyznacza się teren pod lokalizację miejskiej oczyszczalni ścieków.

Sieci uzbrojenia technicznego mogą być sytuowane w obszarach zmiany studium bez ograniczeń – w dostosowaniu do potrzeb, jednak pod warunkiem respektowania podstawowych funkcji terenów i stref.

W zagospodarowaniu terenów wymaga się uwzględniania dostępu do w/w sieci.

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

W granicach zmiany studium dla lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym wyznacza się teren E w obszarze 2. Jest to teren wskazany pod lokalizację miejskiej oczyszczalni ścieków.

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:

Na rozpatrywanych obszarach nie wyznacza się obszarów przypisanych inwestycjom celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, natomiast dopuszcza się realizację takich inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej

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:

Na obszarach zmiany studium nie wystąpi obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszarów przestrzeni publicznej nie wyznacza się.

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:

Gmina zamierza sporządzić plany miejscowe dla obu obszarów zmiany studium. Obszary te nie wymagają zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

13.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:

Tereny rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej występują w granicach obszaru 2. Ustala się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy, z możliwością zalesienia terenów Z.

13.11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych,

Na obszarze zmiany studium nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią uznane za obszary szczególnego zagrożenia powodzią występują na obszarze 2. Zasięg tych obszarów został wyznaczony na podstawie studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Kaczawy i naniesiony na rysunku zmiany studium.

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

Nie występują,

13.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,

Nie występują,

13.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji bądź rekultywacji,

Nie występują,

13.15. Granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych:

Nie występują,

13.16. Inne obszary problemowe:

Nie występują.

14. USTALENIA UZUPEŁNIAJĄCE DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM PRZYJĘTĄ UCHWAŁĄ NR XIV.57.2015 Z DNIA 11 GRUDNIA 2015R. OZNACZONEGO JAKO OBSZAR 3 ZE ZMIANĄ WYNIKAJĄCĄ Z UCHWAŁY NR XXXVIII.166.2017 RADY MIASTA WOJCIESZÓW Z DNIA 30 LISTOPADA 2017R., PRZYJĘTĄ UCHWAŁĄ NR XLVII.219.2018 Z DNIA 12 PAŹDZIERNIKA 2018 R.:

14.1. Uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:

- a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego;
- b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy:

Ad. a:

W granicach obszaru 3 zmniejszeniu ulega teren wskazany pod powierzchnią eksploatację surowców naturalnych na rzecz terenów otwartych – głównie lasów oraz zieleni ochronnej. Zasięg tego terenu został dostosowany do uwarunkowań przyrodniczych oraz zmian jakie zaszły w obrębie Góry Połom w wyniku prowadzonej tam od lat eksploatacji wapieni. W granicach obszaru 3 wyznaczono aktualne granice obszaru i terenu górniczego oraz złoża „Połom”.

Ustala się następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów:

- 1) wyznacza się 2 strefy dla terenów związanych z działalnością górniczą:
- 2) - strefę PE – wskazaną pod działalność wydobywczą;
- 3) - strefę P-U – wskazaną pod pozostałą działalność zakładu górniczego - pomocniczą oraz przeróbczą i usługową.
- 4) w odniesieniu terenów, na których eksploatacja została zakończona, lub jest niemożliwa ustala się przeznaczenia – RL (las i dolesienia); Z (zieleni ochronna i kompozycyjna); RP (grunty rolne); E (teren technicznej obsługi miasta – ujęcie wody).
- 5) granice poszczególnych stref oznaczone na rysunku nr 2 uznaje się za orientacyjne – do uszczegółowienia w planie miejscowym i możliwością przesunięcia w zakresie 50,00m,
- 6) w granicach wszystkich stref dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej oraz dróg i parkingów;
- 7) w granicach poszczególnych stref dopuszcza się wprowadzanie innych funkcji niż określone w studium, pod warunkiem nie powodowania konfliktów z ustalonym przeznaczeniem (oznaczonym na rysunku nr 2). Powierzchnia tych funkcji nie może przekraczać 10% powierzchni strefy.

Miasto Wojcieszów nie posiada audytu krajobrazowego, w związku z tym w odniesieniu do obszaru objętego zmianą studium nie sformułowano rekomendacji i wniosków ani też nie wskazano granic krajobrazów priorytetowych.

W obszarze objętym zmianą studium (zarówno przyjętą Uchwałą Nr XIV.57.2015 z dnia 11 grudnia 2015r., jak i późniejszą zmianą przyjętą Uchwałą Nr XLVII.219.2018 z dnia 12 października 2018 r.) nie wskazuje się nowych terenów zainwestowania miejskiego, w tym mieszkaniowych i usługowych. Przyjęte ustalenia nie generują po stronie gminy zobowiązań w zakresie wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej. Nie powstają więc także zobowiązania w zakresie finansowania tych zadań. Zmiana studium nie wymagała więc wykonania bilansów, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ad.b:

ustala się następujące kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

Symbol strefy/terenu	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	Maksymalna wysokość zabudowy
P-U	0,50	5%	20,00m dla budynków – 20m dla budowli - nie ustala się
PE E	nie ustala się	5%	nie ustala się
RL; Z; RP; W	nie ustala się	90%	nie ustala się

W granicach stref RL, Z oraz RP ustala się zakaz zabudowy. Zakaz ten nie dotyczy dróg, parkingów, obiektów infrastruktury technicznej i gospodarki leśnej oraz ewentualnych innych funkcji wprowadzanych w ramach dopuszczenia opisanego w podrozdziale 14.1. pkt 5.

14.2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:

Działania mające na celu ochronę środowiska zostały opisane w rozdziale 4. Zasady ochrony udokumentowanych złóż surowców naturalnych oraz terenu i obszaru górniczego „Połom”, których granice oznaczono w części graficznej studium, regulują przepisy odrębne. W granicach obszaru 3 ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Oznaczone na rysunku nr 2 strefy ochrony obiektów zaopatrzenia w wodę mają charakter postulatyczny. Ostateczny przebieg stref może być skorygowany w dostosowaniu do wydawanych w tym zakresie decyzji administracyjnych.

14.3. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W obszarze 3 nie występują zabytki ani inne obiekty dziedzictwa kulturowego. Na obszarze tym nie występują także dobra kultury współczesnej wskazane do ochrony. Wszelkie odkryte podczas robót ziemnych znaleziska, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami wymagają objęcia postępowaniem określonym w przepisach odrębnych.

14.4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

W granicach obszaru zmiany studium nie wyznacza się obligatoryjnych elementów układu komunikacji publicznej. Drogi publiczne mogą być wyznaczane w planach miejscowych w dostosowaniu do potrzeb prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów.

Dostęp komunikacyjny do obszarów objętych zmianą studium zapewnia istniejący układ drogowy.

Ogólne zasady rozwoju infrastruktury technicznej zostały opisane w rozdziale 9.

Na obszarze 3 nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej związane będą z:

- realizacją infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym zapewniającej prawidłowe, zgodne z wymaganiami przepisów szczególne funkcjonowanie obszaru,
- ewentualną rozbudową systemów tranzytowych przy uwzględnieniu planowanego zagospodarowania,
- funkcjonowaniem (w tym ewentualną rozbudową) ujęcia wody, którego lokalizacja została oznaczona w części graficznej studium.

Obiekty uzbrojenia technicznego mogą być sytuowane w obszarze zmiany studium bez ograniczeń – w dostosowaniu do potrzeb, jednak pod warunkiem respektowania podstawowych funkcji terenów i stref.

W zagospodarowaniu terenów wymaga się uwzględniania dostępu do w/w sieci.

14.5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

W granicach zmiany studium dla lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym wyznacza się teren E. Jest to teren wskazany pod lokalizację ujęcia wody.

14.6. 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:

W granicach zmiany studium nie wyznacza się obszarów przypisanych inwestycjom celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, natomiast dopuszcza się realizację takich inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej.

14.7. 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 przestrzeni publicznej:

Na obszarze zmiany studium nie wystąpi obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszarów przestrzeni publicznej nie wyznacza się.

14.8. 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:

Gmina zamierza sporządzić plan miejscowy dla terenu górniczego „Połom” w części położonej w granicach administracyjnych miasta Wojcieszów. Plan ten obejmie obszar, którego część wymaga zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

14.9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:

Tereny rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej oznaczono w części graficznej studium. Ustala się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy, z możliwością wprowadzania zalesień kosztem terenów rolnych i zielni w strefach RP oraz Z.

14.10. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych,

Na obszarze zmiany studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

14.11. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,

Nie występują.

14.12. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,

Nie występują.

14.13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,

W granicach strefy PE ustala się prowadzenie rekultywacji zgodnie z dokumentami branżowymi. Pozostałe obszary nie występują.

14.14. Obszary zdegradowane:

Nie występują

14.15. Granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych:

Nie występują.

14.16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym:

Nie występują.

miasto WOJCIESZÓW

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - USTALENIA FUNKCYJONALNO - PRZESTRZENNE ZAŁĄCZNIK NR 3

DO UCHWAŁY NR XLVII.219.2018
RADY MIASTA WOJCIESZÓW Z DNIA 12 PAŹDZIERNIKA 2018 R.

rysunek nr 2 w skali 1: 5 000; pomniejszenie do skali 1: 10 000

OZNACZENIA:

TERENY ZAIWASTOWANE:

- strefa za- budowy mieszkalno - zagrodowej
- strefa zabudowy mieszkalno- wiejskiej intensywności
- strefa zabudowy wiejsko- wiejskiej
- strefa zabudowy rekreacyjno - letniskowej
- tereny wyzyskowych usług
- strefa przemysłu i działalności gospodarczej
- ciemniak
- tereny techniczne obsługi miasta
- strefa rekreacji i wypoczynku

TERENY OTWARTE:

- lasy i doliny
- tereny produkcji gospodarki leśnej
- grunty rolne
- tereny zielonej infrastruktury i kompozycyjnej
- ogrody działkowe
- PE
- tereny powierzchniowej eksploatacji surowców
- W
- Wody otwarte

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO:

- rezerwat przyrody "Góra Miak"
- granica istniejąca
- granica projektowana
- lasy ochronne
- istniejące i projektowane strefy ochrony bezpośredniej
- zaprzeczenia w wodę
- granica obszaru Natura 2000
- strefa ochrony pośredniej ścieki wody
- suchy zbiornik przeciwpowodziowy Kaczorów
- projektowana granica rolna - leśna
- obszar wskazany do ochrony w formie użytku ekologicznego
- ścigi ścieki ochronnej i kopczyńskiej na terenach o innej funkcji
- zmianach studium
- obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią na terenie objętym
- (Uchwała Nr XXXIII.159.2013 RM Wojcieszów z dn. 26.09.2013r.)
- tereny górnicze
- obszar górniczy
- granice udokumentowanych złóż surowców naturalnych
- obszary i tereny figurujące w rejestrze zabytków oraz postulowane
- do objęcia rejestrem
- inne obiekty kulturowe zasługujące na ochronę
- postulowaną granicą strefy "B" ochrony konserwatorskiej
- skansen archeologiczny - strefa "W" ochrony archeologicznej

UKŁAD KOMUNIKACYJNY:

- drogi i ulice zbiorcze
- ulice i tereny kolejowe
- ścieki rowerowe

INFORMACJE I USTALENIA POZOSTAŁE:

- kontur projektowanej linii elektroenergetycznej 110kV
- teren o szczególnych uwarunkowaniach do zagospodarowania
- na podstawie planu miejscowego
- postulowane linie rozgraniczające tereny i różnym przeznaczeniu
- zastosowania
- granice obszarów 1 i 2 objętych zmianą w studium
- (Uchwała Nr XXXIII.159.2013 RM Wojcieszów z dn. 26.09.2013r.)
- granice obszaru 3 objętego zmianą w studium
- (Uchwała Nr XLVII.219.2018 RM Wojcieszów z dn. 12.12.2018r.)
- granica miasta

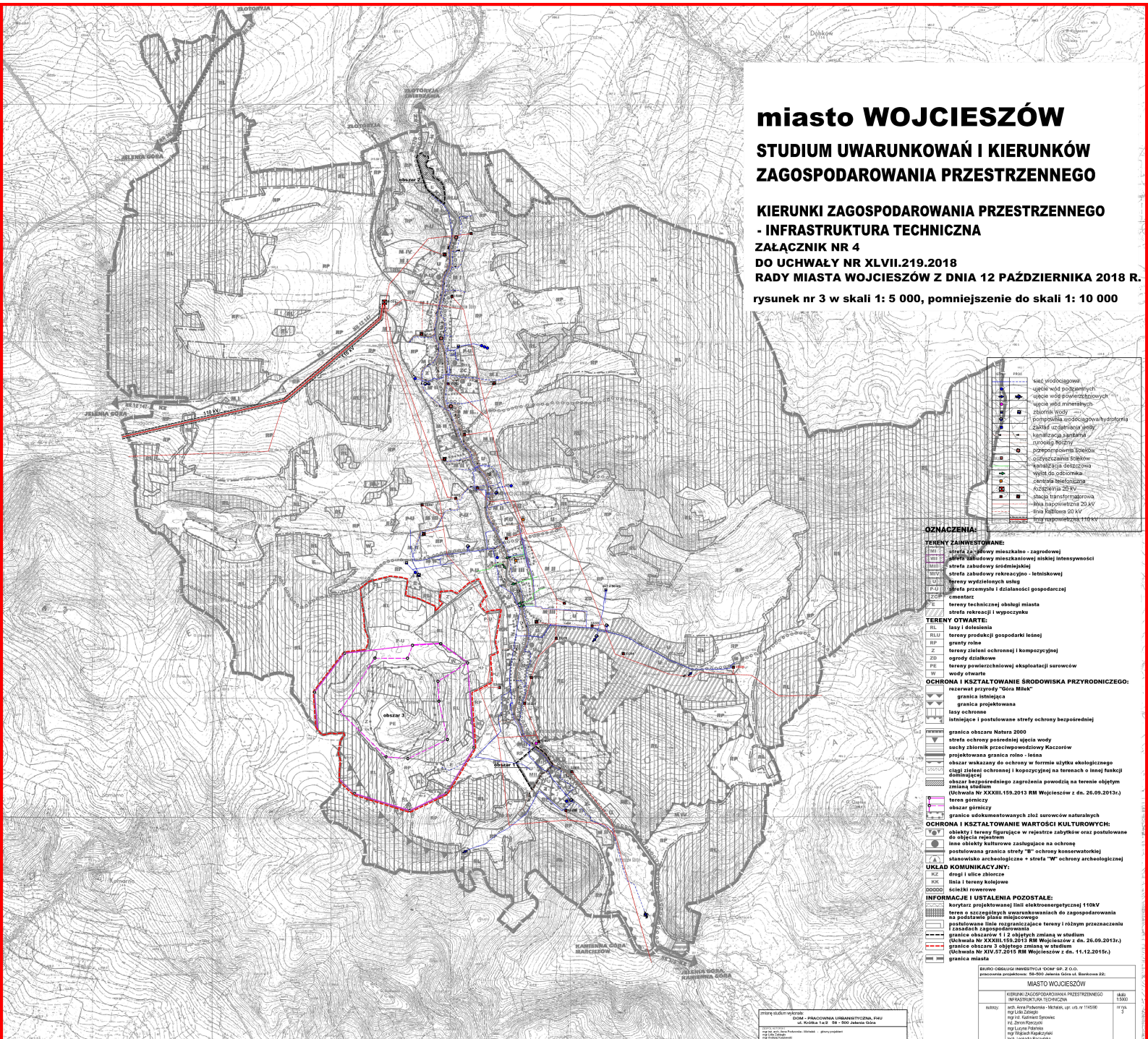
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA WOJCIESZÓW
ul. Kościelna 1a/3 58-500 Jelenia Góra

BUDOWA OBSZARU INWESTYCJI "MIASTO WOJCIESZÓW"			
projektant: 58-500 Jelenia Góra ul. Kościelna 22			
MIASTO WOJCIESZÓW			
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO			
USTALENIA FUNKCYJONALNO - PRZESTRZENNE			
autor:	mgr inż. Andrzej Kozłowski - Jelenia Góra, ul. ul. 1115/56	skala:	1:500
rysownik:	mgr inż. Andrzej Kozłowski	rysunek:	2
projektant:	mgr inż. Andrzej Kozłowski		
projektant:	mgr inż. Andrzej Kozłowski		
projektant:	mgr inż. Andrzej Kozłowski		

miasto WOJCIESZÓW

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**
ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY NR XLVII.219.2018
RADY MIASTA WOJCIESZÓW Z DNIA 12 PAŹDZIERNIKA 2018 R.
rysunek nr 3 w skali 1: 5 000, pomniejszenie do skali 1: 10 000



Uzasadnienie

Podjęcie niniejszej uchwały wynika z przepisów art. 12 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.). Przepisy te określają tryb sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz zmian w tym dokumencie.

Uchwalenie niniejszej zmiany studium jest realizacją Uchwały Nr XXXVIII.166.2017 Rady Miasta Wojcieszów z dnia 30 listopada 2017 r.

Zmiana studium dotyczy korekty ustaleń studium w zakresie kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w strefach P-U w obszarze 3 polegającą na zmianie wymogów dotyczących maksymalnej wysokości zabudowy.

W dotychczas obowiązującym dokumencie wysokość ta została ustalona na maksimum 20,00m dla wszystkich obiektów, natomiast przedmiotem zmiany jest ograniczenie tego wymogu do budynków oraz odstępienie od ustalania w studium ograniczeń wysokościowych dla budowli. Zmiana podyktowana jest koniecznością dopuszczenia, na terenach związanych z działalnością górniczą (obszar 3), realizacji obiektów dostosowanych do szczególnych potrzeb technologicznych tej branży. Wymogi bezpieczeństwa oraz transportu, magazynowania i przeładunku urobku wymagają stosowania specyficznych dla tej branży rozwiązań, które mogą być nie do pogodzenia z ustalonym wcześniej ograniczeniem. W związku z powyższym za niezbędne uznano wprowadzenie niniejszej zmiany, która pozwoli na realizację uprawnień wynikających z koncesji na eksploatację złoża w zgodzie z obowiązującymi standardami technicznymi i środowiskowymi.

Powyższa zmiana została wprowadzona do tekstu studium, który został stosownie ujednolicony poprzez niezbędne zmiany redakcyjne związane z powyższą korektą.

Burmistrz Miasta Wojcieszów zobowiązany do wykonania w/w Uchwały przeprowadził czynności, o których mowa w art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.).

Do projektu zmiany studium wykonano prognozę oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono:

- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu – pismem znak WSI.411.505.2017.JN z dnia 11 stycznia 2018 r.,

- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Złotoryi –

Postanowieniem Nr 1/18 znak ZNS.710.s.1.2.2018 z dnia 15 stycznia 2018 r.

Następnie projekt zmiany studium uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia w/w organów:

- pismo Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu znak

WPN.610.40.2018.BP z dnia 20 marca 2018 r. uzgadniające projekt zmiany

studium w zakresie SOO Natura 2000 Góry i Pogórze Kaczawskie (PLH 020037),

- opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu znak

WSI.410.107.2018.KM z dnia 27 marca 2018 r. opiniujące pozytywnie projekt,

- opinia Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Złotoryi – opinia pozytywna zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym.

W terminie od 26 kwietnia 2018 r. do 28 maja 2018 r. projekt zmiany w studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do wglądu publicznego, a w dniu 16 maja 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany studium rozwiązaniami. Do dnia 18 czerwca 2018 r. przyjmowane były uwagi. Do projektu zmiany studium uwagi nie wpłynęły. Do wyłożonej wraz z projektem zmiany studium prognozy oddziaływania na środowisko uwagi ani wnioski nie wpłynęły.

Ponieważ w wyniku niedopatrzenia informacja o wyłożeniu projektu zmiany studium do publicznego wglądu nie została zamieszczona w biuletynie informacji publicznej, a także sam dokument nie został upubliczniony na stronach internetowych Urzędu Miasta, procedura konsultacji społecznych została powtórzona.

I tak w terminie od 20 lipca 2018 r. do 20 sierpnia 2018 r. projekt zmiany w studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do wglądu publicznego, a w dniu 1 sierpnia 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany studium rozwiązaniami. Do dnia 10 września 2018 r. przyjmowane były uwagi. Do wyłożonego ponownie projektu także uwagi nie wpłynęły. Również do wyłożonej wraz z projektem zmiany studium prognozy oddziaływania na środowisko uwagi ani wnioski nie wpłynęły.

Przeprowadzona procedura planistyczna wypełnia wymagania określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn. zm.), a także wymagania wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.).

Projekt zmiany studium bazował na opracowaniu ekofizjograficznym wykonanym wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w roku 2015, zawierającym pełną i aktualną informację.

Zakres merytoryczny zmiany studium nie wymagał wykonania dodatkowych analiz, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.