

Urząd Miasta i Gminy w Głuszycy

załącznik nr 1
do uchwały nr/.../2017
Rady Miejskiej w Głuszycy z
dnia 2017 r.

S T U D I U M UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GŁUSZYCA

TEKST STUDIUM
(Głuszyca, maj 1999 r.)

(tekst ujednolicony)

Dokumentacja studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Głuszyca została przyjęta uchwałą XII/129/99 Rady Miejskiej Głuszycy z dnia 30 grudnia 1999 r. zmieniona:

1. Uchwałą Nr XVI/104/2015 z dnia 24.11.2015 r. oznaczoną literą „A” oraz - pisaną czcionką koloru niebieskiego.
2. Uchwałą Nr/...../2017 z dnia2017 r. oznaczoną literą „B” oraz - pisaną kursywą - czcionką koloru pomarańczowego.

Zespół Autorski:

Biuro Planowania Przestrzennego. Przedsiębiorstwo Państwowe w Wałbrzychu

Dyrektor Biura: inż. Jerzy Jakimiec

Główny projektant: mgr inż.arch. Marek Rzęsista - nr upr. Urb. 407/88

Kierownik Pracowni: mgr Anna Kamila Ślęzak

Opracowanie techniczne:

inż. Paweł Waszkiewicz

tech. Dorota Etryk

tech. Zbigniew Wójcik

tech. Jacek Brzozowski

J. Paweł Jaworek - student Architektury

Daniela Matras - skład komputerowy

SPORZĄDZAJĄCY ZMIANĘ STUDIUM W 2017 r.:

Burmistrz Głuszycy – Roman Głód

JEDNOSTKA AUTORSKA:

Pracownia projektowa W-IZJA

ZESPÓŁ AUTORSKI:

Główny Projektant: dr inż. arch. Jacek Godlewski

mgr inż. Izabela Godlewska,

mgr inż. Magda Stańczyk,

mgr inż. Sławomir Jagiello

dr Jerzy Ładysz

Spis treści

1. Wprowadzenie

- 1.1 Dane wstępne
- 1.2 Przebieg prac nad Studium
- 1.3 Podstawy prawne opracowania
- 1.4 Materiały wejściowe

2. Charakterystyka struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy

3. Uwarunkowania wpływające na modernizację i rozwój gminy

- 3.1. Uwarunkowania środowiska przyrodniczego
- 3.2. Uwarunkowania środowiska kulturowego
- 3.3. Uwarunkowania społeczne i gospodarcze
- 3.4. Struktura własności

4. Uwarunkowania zewnętrzne rozwoju gminy

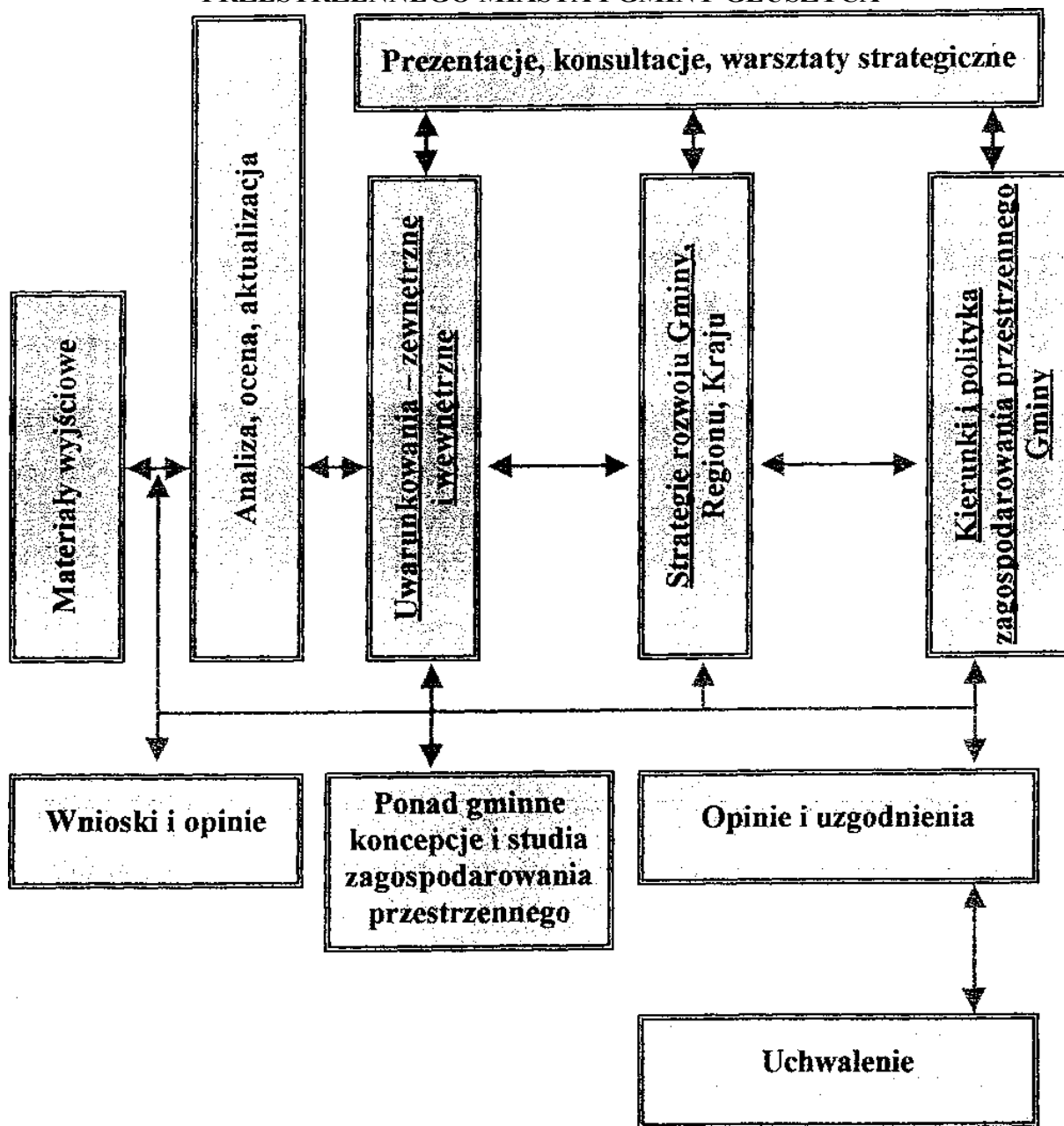
5. Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy

- 5.1. Cele rozwoju (w oparciu o Koncepcję strategii rozwoju gminy)
- 5.2. Strefy polityki przestrzennej
- 5.3. Generalne kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy
 - 5.3.1. Kierunki ochrony wartości zasobów przyrodniczych
 - 5.3.2. Kierunki ochrony wartości zasobów kulturowych
 - 5.3.3. Kierunki rozwoju i modernizacji systemu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej
- 5.4. Podstawowe kierunki w zagospodarowaniu przestrzennym w wydzielonych strefach
 - 5.4.1. W strefach terenów osadniczych
 - 5.4.2. W strefach terenów otwartych
- 5.5. Dodatkowe ustalenia do Studium

Część graficzna:

- Rys.1 Uwarunkowania przyrodnicze gminy Głuszycy skala 1:25000
- Rys. 2 Uwarunkowania kulturowe gminy Głuszycy skala 1:25.000
- Rys. 3 Uwarunkowania zewnętrzne gminy Głuszycy skala 1:25000
- Rys. 4. Struktura własności gminy Głuszycy skala 1:25000
- Rys. 5 Kierunki zagospodarowania i polityka przestrzenna obszaru gminy Głuszycy skala 1:25000
- Rys. 6 Kierunki zagospodarowania i polityka przestrzenna obszaru miasta Głuszycy skala 1:10000

UPROSZCZONE ZAŁOŻENIA METODOLOGICZNE ITRYB POSTĘPOWANIA
DLA „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GŁUSZYCA



Podkreślono:

- kolejne fazy projektowe prezentowane w formie opracowań.

1. WPROWADZENIE

WSTĘP

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Głuszycy zatwierdzonego uchwałą Nr XII/129/99 Rady Miejskiej Głuszycy z dnia 30 grudnia 1999 r. roku w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Głuszycy, została podjęta w związku z potrzebą posiadania przez Gminę Głuszycy aktualnego narzędzia służącego kształtowaniu polityki przestrzennej gminy, a w szczególności zgodności tego dokumentu ze sporządzanymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W uchwale tej przyjęto zakres ustaleń zmiany studium zgodnie z zakresem zawartym w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2016 poz. 778z późn. zmianami). Obszar oraz zakres opracowanej zmiany został ustalony w uchwale nr XXXIII/225/2017 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 31 stycznia 2017 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Głuszycy dla części sołectwa Łomnica, Grzmiąca i Głuszycy Górna stanowiącą wyodrębnioną jednostkę planistyczną.

Zmiana ta jest kolejną zmianą studium i poprzedzona została zmianami zawartymi w uchwałach Rady Miejskiej w Głuszycy nr XVI/104/2015 z dnia 24.11.2015 r.

Wprowadzenie powyższych zmian spowodowało potrzebę opracowania nowej redakcji części rozdziałów obowiązującego dokumentu. Zmiany te obejmują głównie ustalenia dla struktury funkcjonalno – przestrzennej, kierunków polityki przestrzennej, kształtowania przestrzeni zurbanizowanych oraz różnych form podlegających ochronie. Nową redakcją został objęty również rysunek kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zmiany dokumentu podstawowego zostały wyróżnione w tekście poprzez fragmenty pisane pogrubioną pochyloną czcionką w kolorze pomarańczowym „zmiana” oraz w części graficznej zgodnie z legendą.

Ustalenia studium pozostają bez zmian w zakresie następujących uwarunkowań:

- 1) Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.
- 2) Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.
- 3) Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.
- 4) Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych
- 5) Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.
- 6) Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.
- 7) Stan prawny gruntów.
- 8) Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.
- 9) Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.
- 10) Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.
- 11) Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
- 12) Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

Ustalenia studium pozostają bez zmian w zakresie następujących kierunków:

- 1) Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk. Zgodnie ze zmianą „A”
- 2) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
- 3) 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.

- 4) *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. .*
- 5) *Ustalenia studium bez zmian.*
- 6) *Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.*
- 7) *Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.*
- 8) *Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.*
- 9) *Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271).*
- 10) *Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.*
- 11) *Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.*
- 12) *Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.*

1.1. Dane wstępne

Na pełne opracowanie Studium składają się: „Diagnoza stanu środowiska”, „Uwarunkowania - powódź lipiec 1999r” oraz niniejszego tekstu Studium w którym część dotycząca uwarunkowań została ujęta w sposób syntetyczny, natomiast część dotycząca kierunków przedstawiono w sposób pełny.

- 1) Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Głuszycy jest jedynym dokumentem planistycznym sporządzonym dla obszaru całej gminy zgodnie z Ustawą o Zagospodarowaniu Przestrzennym z dnia 07.07.1994 r. i jej nowelizacją obowiązującą od dnia 01.01.1998 r.

Studium to określa cele i kierunki polityki przestrzennej prowadzonej przez samorząd. Jest dokumentem, z mocy ustawy, obowiązkowo sporządzonym przez każdą z gmin.

Studium zawiera szeroki zakres informacji na temat środowiska przyrodniczego i kulturowego gminy jak i środowiska społeczno - gospodarczego. Informuje o uwarunkowaniach wewnętrznych gminy jak i zewnętrznych, mających bezpośredni wpływ na kształtowanie kierunków polityki przestrzennej gminy.

Studium stanowi odniesienie i źródło informacji koordynacyjnych dla opracowywania planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawanych bez planu miejscowego.

- 2) Studium po zaopiniowaniu przez organy, o których mówi Ustawa o Zagospodarowaniu Przestrzennym (art. 18 ust. 2 pkt 4) i po uchwaleniu przez Radę Gminy, nie jest przepisem gminnym, lecz państwowym jawnym dokumentem o charakterze strategicznym, zawierającym normy określające kierunki i sposoby działania organów i jednostek administracyjnych gminy. Jest aktem kierownictwa wewnętrznego.
- 3) Szczegółowa problematyka studium oprócz wymagań ustawowych, jest dostosowana do

charakteru i specyfiki gminy. Poszczególne zagadnienia ujęte zostały według wyodrębnionych elementów jego struktury funkcjonalno – przestrzennej.

- 4) Studium zostało opracowane w taki sposób, aby pozwalało na wprowadzanie zmian, jakie będzie przynosić systematyczne przekształcanie gospodarki na poziomie kraju, regionu i gminy. W związku z tym w studium unika się nadmiernej szczegółowości i liczby przesądzeń, koncentrując się na ocenie stanu zagospodarowania przestrzennego oraz określeniu pożądanych kierunków i sposobów przekształceń tj. celów które zostały sformułowane w opracowanej „Koncepcji Rozwoju Gminy Głuszycy” w 1998 r. Należy podkreślić, iż „Studium staje się czymś więcej, niż aktem polityki przestrzennej, jest aktem polityki rozwoju przestrzenno - gospodarczego.”
- 5) „Studium nie może pełnić funkcji prawnych, które nowa ustawa wiąże z przewidzianymi w niej planami miejscowymi. Choć obydwie dokumenty (studium i plan miejscowy) pełnią rolę narzędzi służących do osiągnięcia celów stawianych wobec zagospodarowania przestrzennego (z art. 1 ust. 2) - jednak ich cechy i funkcje prawne są diametralnie różne od siebie. Studium nie może wyrażać ustaleń zastrzeżonych dla zaliczanego do przepisów gminnych planu miejscowego.”¹
- 6) Studium będzie wymagało aktualizacji, szczególnie w odniesieniu do zmieniających się uwarunkowań zewnętrznych. Określone kierunki i polityka przestrzenna winna być korygowana w oparciu o powtórny diagnozę sytuacji gminy oraz problemów związanych z jej rozwojem.
- 7) Studium składa się z dwóch części:
 - a) Część pierwsza zawiera syntetyczną diagnozę stanu zagospodarowania i uwarunkowań rozwoju gminy z uwzględnieniem charakterystyki funkcjonalno - przestrzennej, uwarunkowań przyrodniczych i kulturowych, uwarunkowań związanych z rozwojem społeczno - gospodarczym, zwraca uwagę na uwarunkowania zewnętrzne, pokazuje struktury własności terenów oraz wyodrębnia obszary problemowe w strukturze funkcjonalno - przestrzennej gminy, jak również wskazuje zagrożenia środowiska przyrodniczego o kulturowego
 - b) Druga część studium określa kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy , związane z :

- ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego, rozwojem osadnictwa,
- przeciwdziałaniu zagrożeniom powodziowym,
- modernizacją i budową systemu komunikacji i infrastruktury technicznej
- przeznaczenia terenów pod turystykę, przemysł, rolnictwo, leśnictwo itp.

Do realizacji celów związanych z rozwojem gminy oraz określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego przy określonych uwarunkowaniach, zostały wyodrębnione strefy o zróżnicowanych funkcjach i polityce przestrzennej. W ramach ustalonych stref zostały wyodrębnione obszary (o ogólnych funkcjach zagospodarowania przestrzennego wg stanu istniejącego lub proponowanego) oraz tereny (o szczegółowych funkcjach stanu istniejącego jak i proponowanego) dla których, będzie obowiązkowe wykonywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynikające z przepisów Ustaw Szczególnych.

1.2. Przebieg prac na Studium.

- 1) Z dniem 1.01.1995r. weszła w życie Ustawa z dnia 7.07.1994r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 89 poz. 415). Ustawa ta wniosła nowe rozwiązania w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego, nakładając na gminy obowiązek sporządzenia opracowania p.n. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”, określającego jej politykę przestrzenną.
- 2) W dniu 15.11.1995 r. została podpisana umowa pomiędzy Zarządem Miasta i Gminy Głuszycy a Biurem Planowania Przestrzennego w Wałbrzychu na wykonanie w/w opracowania.
- 3) W związku z wystąpieniem katastrofalnej powodzi w lipcu 1997 r. prace nad studium zostały przerwane. Wykonano dodatkowe opracowanie p.n. „Uwarunkowania - powódź 97” - określające dodatkowe uwarunkowania mające wpływ na kształtowanie polityki przestrzennej gminy.
- 4) Ze względu na zmianę metodologii prac nad studium, traktując je jako dokument o charakterze strategicznym stwierdzono, iż winno być ono zgodne z odczuciami i oczekiwaniami społeczeństwa gminy, a zatem rozszerzono w/w prace o dodatkowe opracowanie tj: „Koncepcję strategii rozwoju gminy Głuszycy” (patrz załącznik graficzny - uproszczone założenie metodologiczne).

- 5) Podczas przeprowadzonych warsztatów (na potrzeby strategii), w których brali udział przedstawiciele różnych środowisk gminy, dokonano dokładnego rozpoznania potrzeb, celów, słabych i mocnych stron gminy oraz możliwości rozwoju, a wnioski okazały się bardzo cenne dla opracowania kierunków i polityki przestrzennej gminy do niniejszego opracowania.
- 6) W dniu 19.02.1999 r. BPP dokonało na sesji prezentacji I części Studium, dotyczącej uwarunkowań wewnętrznych (przyrodniczych, kulturowych, struktury własności) oraz zewnętrznych. Przekazano do zaopiniowania przez Radę i Zarząd Gminy część tekstową tzw. „Analizę środowiska" wraz z planszami graficznymi (w tematach j. w. w skali 1:25 000).
- 7) W dniu 29.04.1999 r. również na sesji BPP zaprezentowało następne opracowanie p.n. „Koncepcja strategii i rozwoju gminy Głuszycy" wraz z planszą graficzną tzw. „drzewo celów".
- 8) W dniu 21.06.1999r podczas posiedzenia Zarządu, została dokonana prezentacja II części „Studium", tj. „Kierunków zagospodarowania i polityki przestrzennej Miasta i Gminy Głuszycy": przedstawiono
 - pełen tekst „Studium"
 - oraz opracowania graficzne (w skali 1: 25000 - plansza wynikowa gminy i w skali 1:10000 - plansza wynikowa miasta)
- 9) Prace nad studium, zostały zakończone w m-cu czerwcu 1999r, a pełny materiał przekazano władzom Miasta i Gminy w m-cu sierpniu 1999r.

1.3. Podstawy prawne opracowania.

1. Uchwała Rady Miasta i Gminy w sprawie przystąpienia do sporządzania Studium:

Uchwała z dnia 04.09.1996 roku nr XXIII / 203 / 96.

W sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium Uwarunkowań i

Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Głuszycy.

2. Ustawy zawierające **przepisy szczególne** dotyczące Studium:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 89 poz 415, zm. z 1996 r. nr 106 poz. 496, z 1997 r. nr 111, poz 726, Dz.U. 1997r., nr 133 poz. 885; Dz.U. 1997 r. nr 141 poz. 943; Dz.U. z 1998 r. nr 106 poz. 668; Dz.U. z 1999 r. nr 15 poz. 139).
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz.U.Nr 89, poz.414, zm. Dz.U. nr 1995 nr 141 poz. 692; Dz.U. z 1996r. nr 100 poz.465; Dz.U. z 1996 r. nr 146 poz.680;

- Dz.U. z 1996 r. nr 106 poz. 496; Dz.U. z 1997r. nr 111 poz. 726; sprost. Dz.U.z1998r. nr 22 poz. 118; zm. Dz.U. z 1997r. nr 88 poz. 554; Dz.U. z 1998 r. nr 106 poz. 668).
- Ustawa z dnia 31 stycznia 1980r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (tekst jednolity Dz.U.nr 49 z 1994r. poz. 196) zm. Dz.U.1994r. nr 27 , poz.96, zm. Dz.U.z 1995 r. nr 90 poz. 446, zm. Dz.U. z 1996r. nr 106 poz. 496; zm. Dz.U. z 1996r. nr 132 poz. 622; zm. Dz.U. z 1997r. nr 46 poz. 296; zm. Dz.U. z 1997 nr 96, poz. 529; zm. Dz.U. z 1997r. nr 121 poz. 770; zm.Dz.U.z 1997r. nr 133, poz. 885; Dz.U. z 1997 r. nr 88 poz. 554; Dz.U. z 1997 r. nr 133 poz. 885, dz.U. z 1998 r. nr 106 poz. 668).
 - Ustawa z dnia 15 lutego z 1962 roku o ochronie dóbr kultury (Dz.U.nr 10 z 1962 r. poz . 48; zm. Dz.U z 1983 r. nr 38 poz. 173; zm. Dz.U. z 1989r. nr 35 poz. 192; zm. Dz.U. z 1990 r. nr 34, poz. 198; zm. Dz.U z 1990 r. nr 56 poz. 322; zm. Dz. U. Z 1993 r. nr 65 poz. 309; zm. Dz.U. z 1993 r. nr 92 poz. 426; zm. Dz.U. z 1996 r. nr 106 poz. 496; zm. Dz.U. z 1997 r. nr 5 poz. 24; Dz.U. z 1997 r. nr 115 poz. 741; Dz.U. z 1997 r. nr 88 poz. 554; Dz.U. z 1998 r. nr 106 poz. 668).
 - Ustawa z dnia 16 października 1991 r o ochronie przyrody (Dz.U. nr 114 z 1991 r. poz. 492; am. Dz.U. z 1992 r. nr 54 poz. 254; zm. Dz.U. z 1994 r. nr 89 poz. 415; zm. Dz.U. z 1995 r. nr 147 poz. 713; zm. Dz.U. z 1996 r. nr 91 poz. 409; zm. Dz.U. z 1997 r. nr 14 poz. 72; zm. Dz.U. z 1997 r. nr 43 poz. 272; Dz.U. z 1997 r. nr 54 poz. 349; dz.U. z 1997 r. nr 133 poz. 885; Dz.U. z 1997 r. nr 88 poz. 554; Dz.U. z 1998 r. nr 106 poz. 668).
 - Ustawa z dnia 24 października 1974 r. Prawo Wodne - (Dz.U. nr 38 z 1974r. poz. 230; zm. Dz.U. z 1975 r. nr 17 poz. 94, zm. Dz.U. z 1980 r. nr 3 poz. 6; zm. Dz.U. z 1983 r. nr 44 poz. 201; zm. Dz.U. z 1989 r. nr 26 poz. 139; zm. Dz.U. z 1989 r. nr 35 poz. 192; zm. Dz.U. z 1990 r, nr 34 poz. 198; zm. Dz.U. z 1990 r. nr 39 poz. 222; zm. dz.U. z 1991 r. nr 32 poz. 131; zm. Dz.U. z 1991 r. nr 77 poz. 335; zm. Dz.U. z 1993 r. nr 40 poz. 183; zm. Dz.U. z 1994 r. nr 27 poz. 96; zm. Dz.U. z 1995 r. nr 47 poz. 234; zm. Dz.U. z 1996 r. nr 106 poz. 496 zm. Dz.U. z 1997 r. nr 47 poz. 299; dz.U. z 1997 r. nr 133 poz. 885; dz.U. z 1997 r. nr 88 poz. 554; Dz.U. z 1998 r. nr 106 poz. 668).
 - Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 1997 r.

nr 115 poz. 741; Dz.U. z 1998 r. nr 106 poz. 668).

- Ustawa z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz.U. z 1997 r. nr 123 poz.781); Dz.U. z 1998 r. nr 106 poz. 666.
- Ustawa z dnia 3 lutego 1997 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 1995 r. nr 16 poz. 78; zm. Dz.U. z 1997 r. nr 60 poz. 370 ; zm. Dz.U. z 1997 r. nr 80 poz.505); Dz.U. z 1997 r. nr 160 poz. 1079; Dz.U. z 1998 r. nr 106 poz. 668).
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 1985 r. nr 14 poz. 60; zm. Dz.U. z 1988 r. nr 19; poz. 132; zm. Dz.U. z 1989 r. nr 35 poz. 192; zm. Dz.U. z 1990 r. nr 34 poz. 198; zm. Dz.U. z 1991 r. nr 75 poz. 332; zm. Dz.U. z 1993 r. nr 47 poz. 212. ; Dz.U. z 1994 r. nr 127 poz 627; Dz.U. z 1995 r. nr 141 poz. 692; Dz.U. z 1997 r. nr 6 poz 31; Dz.U. z 1997 r. nr 30 poz. 497; Dz.U. z 1997 r.nr 106 poz. 677; Dz.U. z 1997 r. nr 123 poz. 760; Dz.U. z 1998 r. nr 106 poz. 668).
- Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie geologicznym i górniczym (Dz.U. z 1994 r. nr 27 poz. 96 zm. Dz.U. z 1996 nr 106 poz. 496; Dz.U. z 1997 r. nr 111 poz. 726; Dz.U. z 1997 r. nr 133 poz. 885; Dz.U. z 1997 r. nr 88 poz. 554; Dz.U. z 1997 r. nr 106 poz. 668);
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. nr 101 poz. 444; zm. Dz.U. z 1992 r. nr 21 poz. 85; Dz.U. z 1992 r. nr 54 poz. 254; Dz.U. z 1994 r. nr 1 poz. 3; dz.U. z 1994 r. nr 127 poz. 627; Dz.U. z 1995 r. nr 141 poz. 692; Dz.U. z 1995 r. nr 147 poz. 713; Dz.U. z 1996 r. nr 91 poz. 409; Dz.U. z 1997 r. nr 54 poz. 349; Dz.U. z 1997 r. nr 121 poz. 770; Dz,..U. z 1997 nr 54 poz. 349; Dz.U. z 1998 r. nr 106 poz. 668).

Obecną zmianę studium przygotowano głównie w oparciu o:

- [Uchwałę nr LXIV/254/2014 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuszycy,](#)
- [Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym \(tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.\),](#)

- 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),
- Ustawę 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 2013 r. poz. 1235 ze zm.)
- Ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska tekst jednolity (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 ze zm.),
- Ustawę z dnia 16 kwietnia 2001 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. 2013 poz. 627),
- Ustawę z dnia 26 marca 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz.1205),
- Ustawę z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 45, poz. 435, ze zm.),
- Ustawę z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2010 nr 75 poz. 474),
- Ustawę z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne tekst jednolity (Dz. U. 2012 poz. 145),
- Ustawę z dnia 24 października 2014 r. o zmianie ustawy. - Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2013 poz. 1238),
- Ustawę z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 poz. 260),
- Ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku poz. 594),
- Wnioski zgłoszone przez jednostki opiniujące i uzgadniające.

1.4. Materiały wejściowe

1) Opracowanie planistyczne:

- Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego gminy Głuszyca, (obowiązujący do końca 1999 r) wraz z tekstem
- Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego miasta Głuszyca (obowiązujący do końca 1999r) wraz z tekstem
- Studium Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Wałbrzyskiego, w tym:
 - Studium Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Wałbrzyskiego – Środowisko

przyrodnicze 1997 r.

- Studium Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Wałbrzyskiego - infrastruktura techniczna 1997 r.
- Studium Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Wałbrzyskiego - uwarunkowania - powódź 1997 r.
- Studium Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Wałbrzyskiego
 - podstawowe ustalenia i informacje do określenia polityki przestrzennej poszczególnych gmin.

2) Pozostałe opracowania:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - poradnik metodyczny - Kraków 1998
- Zarys metod i technik badawczych w planowaniu przestrzennym - Wrocław 1996
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - poradnik metodyczny - Kraków 1996
- Wojewódzki program odbudowy, modernizacji i rozwoju na lata 1997 - 2001.
- Materiały statystyczne w rocznikach i publikacjach WUS.
- Koncepcja strategii rozwoju gminy Głuszycy
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Głuszycy - uwarunkowania - powódź 97.
- Straty wywołane katastrofalną powodzią w woj. wałbrzyskim 1997 r.
- Mapy ewidencji gruntów wraz z wypisami z ewidencji gruntów Inwentaryzacja złóż surowców mineralnych gminy Głuszycy Wnioski i uwagi mieszkańców gminy - ankiety
- Wnioski i postulaty jednostek gospodarczych i organów administracji lokalnej i organizacji społecznych – ankiety

3) Wykaz materiałów pozyskanych do sporządzenia zmiany studium:

- plan zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego uchwalony przez Sejmik Województwa Dolnośląskiego Uchwałą nr XLVIII/873/2002 z dnia 30 sierpnia 2002 r. z uwzględnieniem zmian zawartych w projekcie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego wyłożonego do publicznego wglądu dnia 04 czerwca 2003 r.,
- Strategia Rozwoju Województwa Dolnośląskiego 2020,
- *Obszary Natura 2000 na Dolnym Śląsku*, Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska we Wrocławiu, Wrocław 2012,

- studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki *Bystrzycy*, Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej Oddział we Wrocławiu, Wrocław, październik 2007,
- raport o stanie środowiska w województwie dolnośląskim w 2012 r., WIOŚ, Biblioteka Monitoringu Środowiska, Wrocław 2013 r.,
- inwentaryzacja przyrodnicza województwa dolnośląskiego gmina Głuszycy Fulica-Jankowski Wojciech, Wrocław 2005 r.,
- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w latach 1996-2011 w obszarze gminy Głuszycy.

2. CHARAKTERYSTYKA STRUKTURY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ GMINY.

Miasto i gmina Głuszycy położona jest w Sudetach Środkowych, w obszarze gór Wałbrzyskich, Sowich i Kamiennych przy państwowej granicy polsko-czeskiej. Jedyne istniejące przejście graniczne znajduje się w Głuszycy Górnej.

Gmina graniczy:

- od zachodu z gminą Mieroszów
- od północy z gminą Jedlina Zdrój
- od wschodu z gminą Walim
- od południa z gminą Nowa Ruda oraz z Czechami

Powierzchnia gminy wynosi: 62 km w tym powierzchnia miasta Głuszycy 16 km²

Główną rzeką gminy jest Bystrzyca.

W skład sieci osadniczej wchodzi jednostki:

- miasto: Głuszycy
- wsie: Głuszycy Górna, Grzmiąca, Kolce, Łomnica, Sierpnica
- przysiółki: Rybnica Mała (należąca do wsi Grzmiąca), Radosna (należąca do wsi Łomnica), Trzy Strugi (należąca do wsi Łomnica)

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy można wyodrębnić:

- obszary osadnicze, zurbanizowane, o funkcji przemysłowej, mieszkaniowej i usługowej
- obszary o funkcji rolniczej
- obszary o funkcji gospodarki leśnej
- obszary o funkcji turystycznej
- obszary o funkcji usług-gospodarki komunalnej

3. UWARUNKOWANIA WPLYWAJĄCE NA MODERNIZACJĘ I ROZWÓJ GMINY

3.1. Uwarunkowania środowiska przyrodniczego

- 1) W części uwarunkowań środowiska przyrodniczego, zostały ujęte wszystkie te aspekty, które „dała nam natura”, które z jednej strony stanowią walory gminy zaś z drugiej strony mogą stanowić pewnego rodzaju bariery.
- 2) Wg budowy geologicznej obszaru wyodrębniono:
 - masyw gnejsowy Gór Sowich (tzw. blok Sowiogórski)
 - depresję śródsudecką (późno waryscyjskie molasy).Obszar miasta Głuszycy pochodzi z okresu młodego proterozoiku, natomiast pozostały obszar gminy tworzą utwory paleozoiczne.
- 3) Obszar miasta Głuszycy zawiera się w kotlinie śródgórskiej. W kierunku wschodnim od miasta rozciąga się obszar gór średnich, zaś w kierunku południowym i południowo-zachodnim (aż do granicy z Czechami) rozciągają się góry niskie i wysokie pogórze.
- 4) Na terenie gminy znajdują się obszary leśne, będące pod ochroną:
 - Park Krajobrazowy Gór Sowich
 - Obszar Chronionego Krajobrazu
- 5) Lasy zajmują około 3315 ha, co stanowi ok. 53,5% powierzchni całej gminy. Lasy te mają charakter wodo i glebochronny. Jednak ich stan sanitarny nie jest zadowalający. Zauważa się dość wysoki poziom uszkodzeń drzewostanu.
- 6) Teren gminy znajduje się w strefie Wałbrzysko - Noworudzkiego obszaru ekologicznego zagrożenia, w związku z czym obszary leśne znajdują się w I i II strefie zagrożeń (skala zagrożeń zawiera się w przedziale od 0 - III).
- 7) Na terenie gminy występują pomniki przyrody (8 szt. starodrzewia)
- 8) Wg. klasyfikacji siedliskowej, na obszarze gminy przeważają lasy górskie tj. bory mieszane i lasy mieszane, z najczęściej występującymi gatunkami drzew takimi jak: świerk, sosna, brzoza, jesion i buk. Najliczniejszą grupę stanowią drzewa stare (61-100 lat).
- 9) Główną rzeką przebiegającą przez gminę jest Bystrzyca posiadająca dopływy:

- Złota Woda
- Otluczyna
- Potok Marcowy Duży
- Potok Marcowy Mały
- Rybna
- Kłobia

10) Górne odcinki rzek charakteryzują się dużymi spadkami podłużnymi, czego konsekwencją jest szybki odpływ wody ku terenom nizinnym.

11) Rzeka Bystrzyca na swoim górskim odcinku (na długości 7,8 km) prowadzi wody II klasy czystości. Na odcinku 1,9 km wody III klasy, a na pozostałym odcinku wody pozaklasowe.

12) Użytki rolne zajmują 2397 ha ogólnej powierzchni gminy , w tym:

714 ha - grunty orne

1.199 ha - łąki i pastwiska

3 ha - sady

Są to jednak gleby o niskiej jakości. Przeważają tutaj gleby orne V i IV klasy bonitacyjnej, oraz gleby łąkowe należące do IV klasy bonitacyjnej.

13) Wzdłuż rzek występują gleby tzw. mady rzeczne (lekkie i średnie) , pozostałe tereny obejmują gleby brunatne kwaśne, brunatne właściwe oraz gleby pyłowe. Pod względem przydatności rolniczej wyróżniamy następujące kompleksy:

- zbożowo-górski
- owsiano-ziemniaczany
- owsiano-pastewny

Ocena warunków agroekologicznych wynosi 40-50 punktów (wg. skali od 0-100 pkt, gdzie kryteriami są: jakość i wilgotność gleb; klimat; rzeźba terenu).

14) Obszar gminy znajduje się w strefie klimatu bardzo wilgotnego i chłodnego w półroczu ciepłym oraz bardzo wilgotnego i bardzo chłodnego w półroczu chłodnym. Roczne sumy opadów wynoszą 800-900 mm. Średnia temperatura roczna wynosi 5-6 °C, w partiach górskich 4-5 °C.

15) Na obszarze gminy występują surowce mineralne - melafiry. Obecnie nie są eksploatowane. Istnieją jednak (w okolicy Głuszycy Górnej) wyrobiska poeksploatacyjne , gdzie wybieranie surowca zostało zakończone lecz złoża nadal tam zalegają. Teren ich występowania jest jednak obszarem problemowym.

16) Na obszarze gminy znajdują się liczne szlaki turystyczne jak i trasy (szlaki) narciarskie.

17) Do zagrożeń środowiska przyrodniczego zaliczono:

- zanieczyszczenie powietrza - związane przede wszystkim z nie ekologiczną gospodarką ciepłą - lokalne kotłownie opalane węglem
- zanieczyszczenia wód - niski stopień ich czystości spowodowany jest odprowadzaniem ścieków gospodarczo-komunalnych (szczególnie z obszarów wiejskich)
- zagrożenia powodziowe - dotyczy wszystkich obszarów położonych wzdłuż cieków wodnych, zalanych szczególnie podczas ostatniej powodzi w lipcu 1997 r.
- zanieczyszczenia gleb m.in. nieczystościami z dzikich wysypisk śmieci, zanieczyszczeniem atmosfery i wód,
- zniszczenia drzewostanów (m.in. uszkodzenia związane z działalnością ośrodków przemysłowych położonych w bliskim sąsiedztwie gminy Głuszycy)
- zanieczyszczenia spalinami, pyłami, gazami oraz wstrząsy i uciążliwości akustyczne dla terenów położonych w pobliżu drogi nr 381, będącej jedną z najbardziej uczęszczanych tras komunikacyjnych gminy

3.1.1 Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) Gmina Głuszycyca w całości znajduje się w obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Bystrzyca od źródła do Walimki o kodzie PLRW60004134189, która stanowi część scalonej części wód *Bystrzyca od źródeł do zb. Mietków (SO0806)*. Zgodnie z zapisami PGW, JCWP została oceniona jako silnie zmieniona o złym stanie, niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny – zgodnie z art. 118 ustawy Prawo wodne należy przestrzegać ustaleń wynikających z Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zatwierdzonego przez Radę Ministrów w dniu 22.02.2011 r. (M.P. 2011, nr 40, poz.451),
- 2) Obręb Grzmiąca znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Sudetów Wałbrzyskich. Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 r., po. 627 z późn. zm.) otulina stanowi strefę ochronną, graniczącą z formą ochrony przyrody, wyznaczoną w celu zabezpieczenia przed zagrożeniami zewnętrznymi, wynikającymi z działalności człowieka. Zatem planowane wg założeń projektu zagospodarowanie terenu nie powinno wpływać negatywnie na przyrodę Parku Na terenie Parku obowiązują zakazy i zasady zagospodarowania, określone w rozporządzeniu Wojewody Dolnośląskiego nr & z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Sudetów Wałbrzyskich (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 63, poz. 810).

- 3) Obręby Grzmiąca, Łomnica, Głuszycy Górna znajdują się w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków (OSO) Natura 2000 PLB020010 „Sudety Wałbrzysko – Kamiennogórskie”, w odniesieniu do którego obowiązują zapisy art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. 2013 poz. 627) i następne ustawy o ochronie przyrody.
- 4) Obręb Kolce znajduje się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk (SOO) Natura 2000 PLH020071 „Ostoja Nietoperzy Gór Sowich”, w odniesieniu do którego obowiązują zapisy art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. 2013 poz. 627) i następne ustawy o ochronie przyrody.
- 5) Obręby Grzmiąca, Łomnica znajdują się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk (SOO) Natura 2000 PLH020038 „Góry Kamienne” w odniesieniu do którego obowiązują zapisy art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. 2013 poz. 627) i następne ustawy o ochronie przyrody.

6) obszar opracowania znajduje się w granicach: projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Góry Kamienne”, potencjalnego Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Sudety Wałbrzysko – Kamiennogórskie”, otuliny Parku Krajobrazowego Sudetów Wałbrzyskich, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych; (Dotyczy zmiany „B”-części obrębu Łomnica)

3.2. Uwarunkowania środowiska kulturowego

- 1) Autorzy niniejszego studium, określając środowisko kulturowe, nie odnoszą się jedynie do dziedzictwa kulturowego, lecz obejmują wszystko to „co dokonał człowiek”, co jest jego ingerencją w środowisko przyrodnicze tj: infrastruktura techniczna, sieci komunikacji kołowej i kolejowej, zabudowa mieszkaniowa, przemysłowa itp.
- 2) Na terenie miasta i gminy znajdują się liczne obiekty objęte ochroną konserwatorską (wykaz zabytków architektury i budownictwa stanowi załącznik nr 1 do niniejszego studium).
- 3) Ukształtowana historycznie zabudowa wsi mająca rygory i ograniczenia, będąca pod ochroną i objęta strefą ochrony krajobrazu kulturowego, winna silnie wpływać na szczególne zachowanie tych wartości. Dotyczy to wsi: Grzmiąca wraz z przysiółkami Rybnica Mała oraz wsi Łomnica wraz z przysiółkami Trzy Strugi i Radosna.
- 4) Wartością gminy a jednocześnie ograniczeniem są stanowiska i obszary archeologiczne (na terenie miasta Głuszycy, Głuszycy Górna, okolice ruin zamku Rogowiec).
- 5) Zabudowa wielu wsi znacznie uległa dekapitalizacji w okresie powojennym. Do bezpośrednich przyczyn takiego stanu należy zaliczyć: procesy społeczno- ekonomicznego

zastoju, migrację ludności, brak poczucia stabilizacji na obcych „ziemiach zachodnich” . Ta sytuacja doprowadziła do dewastacji zabudowy, braku remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowo-gospodarczych, często obiektów zabytkowych.

- 6) Wsie na terenie gminy Głuszycy posiadają zabudowę mieszaną tj. mieszkaniową i mieszkaniowo - zagrodową.
- 7) Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe ośrodków osadniczych wykształciły w nich odpowiednie funkcje :
 - dla miasta Głuszycy - funkcję administracyjno-usługową przemysłową mieszkaniową turystyczną
 - dla wsi: Kolce, Grzmiąca, Głuszycy Górna - funkcję rolniczą, przemysłową mieszkaniową turystyczną i rekreacyjną
 - dla wsi: Sierpnica, Łomnica wraz z przysiółkami - funkcję rolniczą leśną mieszkaniową turystyczną.
- 8) Dominującym układem struktury osadniczej jest typ wsi o zabudowie łańcuchowej (Grzmiąca, Głuszycy Górna, Kolce, Łomnica wraz z przysiółką Trzy Strugi). Jedyne przysiółki: Radosna i Rybnica Mała posiadają charakter owalnicy.
- 9) Na obszarze gminy, znajdują się obszary o szczególnych walorach turystycznych, związanych z przeszłością historyczną lub zainwestowanych turystycznie:
 - do tych pierwszych należą:
 - a) kompleks podziemnego miasta „Osówka” - niedokończonej budowy niemieckiego zakładu zbrojeniowego ulokowanego w masywie gór Sowich, a pochodzącego z okresu II wojny światowej
 - b) obszar ruin zamku Rogowiec
 - do drugich należą:
 - a) wyciągi narciarskie usytuowane w kierunku południowym od Łomnicy
 - b) stawy, położone w rejonie ul. Leśnej w Głuszycy
- 10) Ilość dróg komunikacyjnych w gminie jest wystarczająca i obsługuje wszystkie jednostki osadnicze,
 - zaliczmy do nich drogi:
 - nr 380 Unisław Śląski - Głuszycy - droga wojewódzka,
 - nr 381 Wałbrzych - Nowa Ruda - droga wojewódzka,

- nr 45375 Głuszycyca - Grzmiąca - droga powiatowa,
 - nr 45374 Głuszycyca - Łomnica - droga powiatowa,
 - nr 45337 Głuszycyca - Sokolec - droga powiatowa,
 - nr 45317 Głuszycyca Górna - granica państwa - droga powiatowa,
 - nr 45373 Głuszycyca - Łomnica - droga powiatowa,
 - nr 45376 Grzmiąca - droga powiatowa,
- oraz pozostałe drogi lokalne.

- 11) Stan techniczny sieci dróg nie jest zadowalający. W większości wymagają one modernizacji i napraw w zakresie: jakości nawierzchni, podniesienia parametrów technicznych tj: geometrii dróg, nie normatywności łuków, zwiększenia szerokości jezdni , budowy pasów ruchu powolnego, wykonania poboczy oraz wydzielania miejsc parkingowych (szczególnie w mieście Głuszycyca).
- 12) W związku z dużym nasileniem ruchu oraz słabą przepustowością na drodze nr 381 (przede wszystkim na odcinku miejskim), zakłada się (wg. wcześniejszych planów) budowę obwodnicy miasta (lokalizacja - kierunek zachodni). Proponuje się jednakże dokonanie korekty przebiegu w/w planowanej obwodnicy , dokonując przesunięcia jej znacznie w kierunku zachodnim. Zmiana ta spowodowana jest perspektywicznymi możliwościami rozbudowy miasta i powstaniem tzw. centrum (miasto Głuszycyca posiada zabudowę łańcuchową bez wyodrębnionej centralnej części miejskiej - rynku).
- 13) Uzupełnieniem istniejącego układu sieci komunikacji drogowej, jest trasa linii kolejowej relacji Wałbrzych - Kłodzko, przebiegającej przez wsie : Grzmiąca, Głuszycyca Górna i Kolce oraz miasto Głuszycyca z dwoma dworcami kolejowym! usytuowanymi w Głuszycy i Głuszycy Górnej.
- 14) Jedynie wsie: Sierpnica, Radosna i Kolce nie są jeszcze zwodociągowane. Pozostałe obszary osadnicze posiadają sieć wodociągową tj: Grzmiąca (własne ujęcie wody), Łomnica z przysiółkiem Trzy Strugi (własne ujęcie wody), Głuszycyca Górna i Głuszycyca (własne ujęcie wody) oraz przysiółek Rybmca Mała (zasilana z terenu gminy Mieroszów)
- 15) Sieć kanalizacyjną posiada jedynie miasto Głuszycyca. Obecnie trwają tutaj prace wykonawcze budowy nowych kolektorów ściekowych lecz dotyczą niewielkiej części miasta. Poza obszarem gminy ścieki odprowadzane są do oczyszczalni zlokalizowanej w Jugowicach. Żadna ze wsi nie posiada kanalizacji sanitarnej. Ścieki odprowadzane są do osadników bezodpływowych lub bezpośrednio do cieków wodnych.
- 16) Przez teren gminy przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Wałbrzych - Nowa Ruda - Polanica Zdrój.

Do miasta doprowadzony jest gazociąg średniego ciśnienia z Wałbrzycha. Żadna ze wsi nie jest zgazyfikowana. Ludność korzysta z gazu bezprzewodowego (w butlach).

17) Przez miasto przebiegają linie energetyczne wysokiego napięcia 110 kV relacji Wałbrzych - Nowa Ruda oraz średniego napięcia 20 i 10 kV. Na terenie miasta zlokalizowany jest GPZ. Cała gmina jest zelektryfikowana.

18) Miasto i gmina nie posiada zorganizowanej gospodarki ciepłej. System ciepłownictwa opiera się na ogrzewaniu piecowym, centralnym ogrzewaniu instalowanym indywidualnie oraz nielicznych kotłowniach (np. w Głuszycy przy ul. Kolejowej kotłownia obsługująca nowe budynki mieszkaniowe).

19) Odpady komunalne składowane są obecnie na wysypisku śmieci w Wałbrzychu. Do niedawna były one składowane na lokalnym wysypisku komunalnym na terenie Głuszycy.

20) Dla zasobu dotyczącego obiektów, zespołów i obszarów znajdujących się w ewidencji zabytków (obecnie wojewódzkiej, oraz gminnej ewidencji) obowiązuje ustalenie zawarte w przepisach odrębnych. Dane statystyczne ilości obiektów chronionych mają charakter informacyjny. Szczegółową lokalizację oraz zakres działań ochronnych należy określić w sporządzanych planach zagospodarowania przestrzennego. (Dotyczy zmiany „B”- części obrębu Łomnica)

21) Wprowadza się strefę ochrony zabytkowego historycznego układu ruralistycznego dla miejscowości Łomnica. Obszar ten został wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków i podlegają ochronie konserwatorskiej. Szczegółowy przebieg granic układu ruralistycznego należy określić w sporządzanych planach zagospodarowania przestrzennego. (Dotyczy zmiany „B”- części obrębu Łomnica)

22) Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

Obszar opracowania wymaga uporządkowania gospodarki ściekowej poprzez skanalizowanie obszaru opracowania lub wyosarzenie nieruchomości przewidzianych do zabudowy w grupowe lub indywidualne oczyszczalnie ścieków.

3.3. Uwarunkowania społeczno-gospodarcze.

1) Liczba ludności ogółem w mieście i gminie Głuszycy wynosi 10.010 ,w tym w samym mieście Głuszycy 7638. Średnio na 1 km² przypada 158 (w gminie) i 462 osoby (w mieście).

Ludności w wieku produkcyjnym jest około 57% ogółu ludności (w tym miasto 58%), przedprodukcyjnym 25% (w tym miasto 27%), poprodukcyjnym 18% (w tym miasto 15%).

Największy procent ludności znajduje się w wieku 20 - 39 lat. Wg. powyższych danych większość ludności stanowią ludzie młodzi. Saldo migracji wynosi -9 (w tym miasto - 36), nie jest to korzystne zjawisko socjologiczne. Stopa bezrobocia na przestrzeni roku 1996 i

1997 wynosi około 10,8 % i wykazuje tendencje spadkowe.

- 2) Jakość życia mieszkańców gminy odzwierciedla m.in. poziom warunków ich zamieszkania.

Zasoby mieszkaniowe miasta Głuszycy stanowią w większości budynki stare, wybudowane przed 1918 r. (ok. 50% wszystkich zasobów mieszkaniowych) około 35% to budynki wybudowane w latach 1918-1944. Jedynie 15% to budynki wybudowane po 1945 r. Stąd też większość zasobów mieszkaniowych wymaga remontów kapitalnych, bieżących lub wyposażenia w standardowe media techniczne.

Na wsiach przeważa zabudowa zagrodowa. Budynki mieszkalno-gospodarcze znajdują się w średnim stanie technicznym. W większości nie są wyposażone w podstawowe instalacje takie jak kanalizacja, woda, gaz.

- 3) Największy procent ludności pracującej zatrudniona jest w dziale produkcji i budownictwie (61%), oraz w handlu, usługach i administracji (23%). Pozostałe 16% obejmuje zatrudnienie w leśnictwie, rolnictwie, edukacji, służbie zdrowia.

- 4) Na terenie gminy w dziedzinie szkolnictwa funkcjonują szkoły:

- podstawowe - 3 (2 w mieście)
- gimnazja - 1 (w mieście)
- ogólnokształcące - 1 (w mieście)
- średnie techniczne i zawodowe - 1 (w mieście)
- zasadnicze zawodowe - 1 (w mieście)

- 5) W dziedzinie służby zdrowia funkcjonują:

- Specjalistyczny Szpital Zespolony w Wałbrzychu - oddział internistyczny (niewielka ilość miejsc tj. ok. 40)
- przychodnie - 1 w mieście
- apteki - 2 w mieście

- 6) Rolnictwo, w działalności gospodarczej gminy, nie pełni wiodącej roli. Górzystość terenów, rozdrobniony obszar gruntów ornych, niskie klasy bonitacyjne gleb oraz niekorzystny górski klimat to najważniejsze przyczyny braku zainteresowania ludności rozwojem rolnictwa na szeroką skalę.

- 7) Ilość jednostek pracy (wg. danych statystycznych - 1998) na obszarze całej gminy wynosi: 506 - w tym sektor publiczny 17 a sektor prywatny - 489

- 8) Do największych zakładów przemysłowych zaliczamy:

- a) Dolnośląskie Zakłady Art. Technicznych „NORTECH”
- b) DMW EXPORT - IMPORT (wyroby artystyczne i użytkowe z drewna)

- c) PPH KAM - POL (wyroby kamieniarskie)
 - d) ZB DALL (przemysł bawełniany)
 - e) PPHU INDRIANA (produkcja kołder itp.)
 - f) RAFA - KO (tworzywa spienione)
 - g) Usługi Leśne i Przerób Drewna
 - h) Z-dy Przemysłu Wełrpanego ARGOPOL
 - i) Z-dy Przemysłu Drewnianego - tartak
- 9) Wobec trudnej sytuacji ekonomicznej przedsiębiorstw, związanej nawet z likwidacją wielu zakładów przemysłowych (w gminie Głuszycy jak również w całym regionie wałbrzyskim), społeczeństwo miasta i gminy Głuszycy winno upatrywać możliwości rozwoju w dziedzinie turystyki, rekreacji i agroturystyki, szczególnie wówczas, kiedy istnieją przyrodnicze i kulturowe walory tego obszaru. Uwarunkowania takie mogą spełniać rolę tzw. „lokomotywy” umożliwiającej rozwój pozostałych branż, zarówno usługowych jak i produkcyjnych. Dodatkowym atutem dla rozwoju turystyki mogą być już obszary zainwestowane m.in.:
- a) kompleks Osówka
 - b) ruiny zamku ROGOWIEC
 - c) wyciągi narciarskie
 - d) istniejące stawy rybne
 - e) duże ilości obiektów zabytkowych
 - f) Park Krajobrazowy Gór Sowich oraz Obszar Chronionego Krajobrazu Sudetów Środkowych
 - g) bezpośrednie sąsiedztwo z Czechami (przejście graniczne w Głuszycy Górnej)
 - h) istniejące szlaki turystyczne i trasy narciarskie oraz rowerowe
 - i) jedną ze słabych stron gminy jest brak bazy noclegowo-gastronomicznej.
 - j) (gmina posiada jedynie 120 miejsc noclegowych i 3 gospodarstwa agroturystyczne zlokalizowane w Głuszycy, Łomnicy i Sierpnicy).

3.4. Struktura własności

Na obszarze gminy struktura własności przedstawia się następująco:

- własność Skarbu Państwa - 63,97%
- własność Skarbu Państwa w wieczystym użytkowaniu - 0,16 %
- własność gminy - 15,52%
- własność gminy w wieczystym użytkowaniu - 1,61%

- własność prywatna - 18,74%

4. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE ROZWOJU GMINY

Na zewnętrzne uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy zasadniczy wpływ mają:

- 1) położenie gminy w obszarze całego województwa
- 2) występowanie barier przyrodniczych - zarówno od strony ochrony prawnej jak i rodzaju ukształtowania środowiska dotyczące:
 - a) obszarów przywodnych (w szczególności wzdłuż rzeki Bystrzycy) znajdujących się w strefie zagrożeń powodziowych, wykluczających bądź ograniczających prowadzenie na tych terenach jakiegokolwiek działalności gospodarczej, mieszkaniowej i innej,
 - b) obszarów zalegania surowców naturalnych oraz ich przyszła eksploatacja, a obecne użytkowanie terenu tj. obszary leśne (częściowo będące pod ochroną), obszary rolne, obszary zabudowane infrastrukturą techniczną
 - c) obszar poeksploatacyjny (w okolicy Głuszycy Górnej) będący z jednej strony terenem ochrony wód (ujęcia wody) oraz z możliwościami zagospodarowania turystycznego, z drugiej zaś strony z możliwością przeznaczenia tego terenu pod dalszą eksploatację istniejących surowców mineralnych,
 - d) obszar (zachodnia część Głuszycy) przeznaczony pod planowane obejście miasta znajdujących się na terenach rolniczych,
 - e) obszary będące pod ochroną konserwatorską (strefy obejmujące całe wsie) jak również stanowiska i obszary archeologiczne stanowiące barierę dla rozwoju innych funkcji (w szczególności przemysłu i mieszkalnictwa).

4.1. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy uwzględniające w szczególności:

4.1.1 Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Wprowadzane zmiany dotyczące zmiany granicy „strefy wiejskiego zagospodarowania zarówno istniejącego jak i projektowanego - obszar osadniczy o preferowanej funkcji turystycznej [IIC], mieszkaniowo- usługowy [2a]”.

Prognozuje się wyznaczenie w projekcie zmiany 11,59 ha pod nową zabudowę wielofunkcyjną, co umożliwi zlokalizowanie 20 budynków mieszkalnych na nieruchomościach o powierzchni 1500m² na gruntach niepodlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz posiadających dogodne warunki fizyczno-geograficzne.

4.1.2. Prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego:

Liczba ludności ogółem w mieście i gminie Głuszycy wynosiła w 1999 - 10.010, w tym w samym mieście Głuszycy 7638. Średnio na 1 km² przypada 158 (w gminie) i 462 osoby (w mieście).

Ludności w wieku produkcyjnym jest około 57% ogółu ludności (w tym miasto 58%), przedprodukcyjnym 25% (w tym miasto 27%), poprodukcyjnym 18% (w tym miasto 15%).

W roku 2013 – 8917 mieszkańców, 2014 – 8850 mieszkańców, 2015 – 8791 mieszkańców, (GUS 2015).

W obrębie opracowania nastąpi zwiększenie prognozowanej liczby mieszkańców ze względu na zwiększenie w studium terenów wielofunkcyjnych w ilości 11,59 ha, czyli nastąpi zwiększenie potencjalnej liczby mieszkańców o 60 (20 budynków jednorodzinnych zamieszkałych przez 3 mieszkańców). Planowane zmiany studium mogą zwiększyć liczby mieszkańców.

4.1.3. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy:

Studium przewiduje realizację dróg publicznych w ramach zmiany studium zgodnie z realizowaną polityką przestrzenną w planach miejscowych. Właściwymi podmiotami administrującymi drogami osiedlowymi będzie zarządcy. Zmiana studium nie organiczna realizacji nowych układów wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej, co może również wiązać się z budową dodatkowej infrastruktury technicznej związanej z wodociągami, kanalizacją oraz oświetleniem przyulicznym. Zmiana studium przewiduje rozwój terenów mieszkaniowych usługowych oraz produkcyjnych, natomiast nie przewiduje lokalizacji nowych terenów związanych z rozwojem szkolnictwa, zdrowia czy administracji o statusie gminnym.

4.1.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę:

Zmiana studium wyznacza 10 ha w ramach ustaleń związanych z realizacją zabudowy.

5. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY

W trakcie formułowania kierunków zagospodarowania polityki przestrzennej, autorzy Studium oparli się nie tylko na rozpoznanych uwarunkowaniach wewnętrznych tj. przyrodniczych, kulturowych czy też uwarunkowaniach zewnętrznych lecz również na opracowanej koncepcji strategii rozwoju gminy Głuszycy.

Na jej podstawie określone zostały:

- generalne i szczegółowe cele rozwoju
- strefy polityki przestrzennej
- kierunki zagospodarowania przestrzennego ogólne i szczegółowe w wydzielonych strefach

W niniejszym opracowaniu zawarto również wnioski, które wypływają z wytyczonych kierunków, potrzebne do określenia obszarów, dla których sporządzenie planów miejscowych jest obowiązkowe.

5.1. Cele rozwoju

1. **Celem generalnym** (tzw. wizją) jest uzyskanie ożywienia gospodarczego i zapewnienie zrównoważonego rozwoju Gminy. W oparciu o silny przemysł turystyczny przy

jednoczesnym utrzymaniu roli istniejących zakładów przemysłowych i zaktywizowaniu rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw oraz dzięki głębokiej restrukturyzacji sektora rolniczego. Wsparciem dla tego procesu będzie szybki rozwój infrastruktury, długofalowa polityka proekologiczna, a także wzrost kwalifikacji i umiejętności zasobów rynku pracy oraz promowanie pozytywnego wizerunku Gminy.

W wyniku realizacji tak sformułowanego celu nastąpi poprawa standardu życia mieszkańców oraz zostanie ułatwiony proces koniecznych przemian i dostosowanie się do nowych warunków w okresie integracji z Unią Europejską.

2. **Cele ekonomiczne** - wyrażają się w kształtowaniu mechanizmów stymulujących efektywny i wielostronny rozwój gospodarczy miasta i gminy na bazie własnych zasobów przyrodniczo-kulturowych w podejmowaniu działań zapewniających obniżenie bezrobocia i wzrost standardu życia mieszkańców, poprzez:
- a) aktywizację rozwoju funkcji podstawowych gminy tj.
 - turystyki
 - rolnictwa i leśnictwa
 - przemysłu
 - b) opracowanie programu rozwoju turystyki
 - c) inwestowanie i wspieranie inwestycji w zakresie obiektów obsługi ruchu turystycznego
 - d) wspierania przedsiębiorczości i jego promocja
 - e) zapewnienie maksymalnego wsparcia dla tworzenia i działania oraz rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw, wspieranie zmian restrukturyzacyjnych istniejących przedsiębiorstw.
 - f) zapewnienie korzystnych warunków i zachęt dla rozwoju biznesu lokalnego jak i inwestorów zewnętrznych
 - g) umacnianie pozycji gospodarstw rolnych, ich przeobrażenie strukturalne, wprowadzanie nowych rozwiązań agrotechnicznych, rozwój lokalnego przetwórstwa rolnego (co przyczyni się do zwiększenia ochrony areałów rolnych)
 - h) poprawa stanu jakości dróg komunikacyjnych
 - i) budowa obwodnicy miasta
 - j) działanie na rzecz wykorzystania przygranicznego położenia Gminy

k) wszechstronne wspieranie rozwoju agroturystyki

l) przygotowanie terenów dla działalności przemysłowej i usługowej

3. **Cele społeczne** - wyrażają się w poprawie standardu życia lokalnej społeczności, w sprawnym funkcjonowaniu gminy, a w szczególności polegają na dążeniu do:

a) zapewnienia dogodnych warunków życia i rozwoju w drodze rozwijania infrastruktury społecznej na poziomie potrzeb lokalnych

b) zapewnienia ludności odpowiedniej ilości mieszkań o odpowiednim standardzie

c) zapewnienia mieszkańcom odpowiedniej ilości i jakości usług

d) wyposażenia obszaru gminy w potrzebne, niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej

e) zapewnienia odpowiedniego poziomu ochrony zdrowotnych warunków życia mieszkańców

f) ułatwienia zainteresowanym podnoszenia umiejętności i kwalifikacji zawodowych

g) propagowania wiedzy w zakresie samodzielnej działalności biznesowej

h) poprawa bezpieczeństwa ludności związanego z ruchem drogowym

4. **Cele ekologiczne** - wyrażają się w ochronie i racjonalnym kształtowaniu środowiska przyrodniczego poprzez:

a) traktowanie ochrony środowiska jako nierozłącznej części wszystkich procesów rozwojowych

b) ochronę wartości przyrodniczych i kulturowych

c) ochronę ciągów ekologicznych (obszar chronionego krajobrazu leśnego i parku krajobrazowego)

d) ochronę lasów, gleb, surowców naturalnych, wód, atmosfery

e) hamowanie procesów degradacji środowiska naturalnego, oraz minimalizacja zagrożeń powodziowych

f) kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej w nawiązaniu do uwarunkowań przyrodniczych.

g) stosowanie nowoczesnych technologii eksploatacji zasobów naturalnych - przyjaznych dla środowiska

h) kompleksowe rozwiązanie gospodarki ściekowej na terenie Gminy

i) zmniejszenie poziomu zanieczyszczenia atmosfery

5. **Cele kulturowe** - polegają na zachowaniu wartościowych zasobów dziedzictwa kulturowego oraz kształtowaniu atrakcyjnego wizerunku gminy poprzez:

- a) odnowę istniejących zasobów kulturowych poprzez m. in:
 - pozyskiwanie środków finansowych na restrukturyzację, renowację i rewaloryzację w/w zasobów
 - opracowanie profesjonalnego programu promocji gminy i jego konsekwentna realizacja
 - opracowaniu programu restrukturyzacji i rewaloryzacji obiektów i obszarów chronionych
- b) kształtowanie harmonijnego krajobrazu kulturowego z zachowaniem naturalnych krajobrazów i zabytkowych układów osadniczych

6. **Cele przestrzenne** - polegają na zachowaniu lub przywracaniu ładu przestrzennego w rozwoju osadnictwa i zagospodarowania gminy w oparciu o ich walory kulturowe i przyrodnicze, w szczególności:

- a) na uporządkowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, polegającej między innymi na:
 - wyeliminowaniu konfliktów wynikających z różnych sposobów użytkowania terenów
 - likwidacji odczuwalnych zaniedbań i nieprawidłowości w dotychczasowym zagospodarowaniu przestrzennym
- b) racjonalnej gospodarce terenami i efektywnym ich wykorzystaniu
- c) określeniu odpowiedniej funkcji dla obszarów problemowych.
- d) przygotowaniu terenów dla działalności przemysłowej i usługowej
- e) inwestowanie w obiekty obsługi ruchu turystycznego
- f) stosowanie rozwiązań architektonicznych nawiązujących do tradycji lokalnych
- g) wydzielenie działek pod budowę domków letniskowych
- h) wydzielenie domów pod rozwój budownictwa mieszkalnego
- i) wykształcenie centrum miasta (miasto Głuszycy nie posiada rynku)

7. Zmiana Studium określa preferowane kierunki zmian zagospodarowania przestrzennego, z zastrzeżeniem, iż w zakresie rozwoju terenów zurbanizowanych przyjęte rozwiązania są docelowymi z uwagi na obowiązującą dla gminy nadrzędną zasadę utrzymania stabilnej równowagi pomiędzy środowiskiem naturalnym, kulturowym i zurbanizowanym.

Oprócz przeznaczenia podstawowego dla terenów wprowadzono przeznaczenia równorzędne oraz przeznaczenia dopuszczalne. W przyszłych planach miejscowych dopuszcza się wprowadzenie w granicach konkretnych terenów przeznaczeń uzupełniających, z zastrzeżeniem, iż ich lokalizacja nie

naruszy ładu przestrzennego oraz nie będzie kolizyjna z w/w przeznaczeniami, pozostałymi ustaleniami studium oraz przepisami odrębnymi. W planach tych poszczególne typy przeznaczeń mogą zostać uściślone i uzupełnione o dodatkowe elementy zagospodarowania terenu, takie jak: urządzenia towarzyszące; urządzenia komunikacji, w tym: dojazdy i dojścia oraz place manewrowe; miejsca postoju i garażowania samochodów; sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; zieleń urządzona; obiekty i urządzenia rekreacji i wypoczynku oraz gospodarki komunalnej.

Określono wskaźniki oraz przeznaczenie terenów: powierzchnia biologicznie czynna oznaczona symbolem PBC; powierzchnia zabudowy oznaczona symbolem PZ; intensywność zabudowy oznaczona symbolem IZ; wysokość zabudowy oznaczona symbolem WZ.

Podane wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów mogą ulec zmianie w przypadku niewielkich obszarowo wydzielonych terenów, na których funkcjonują zespoły zabudowy już istniejącej lub posiadają inne zdefiniowane wskaźniki w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego.

5.2. Strefy polityki przestrzennej

Realizacja w/w celów związanych z rozwojem gminy Głuszycy, wymaga wydzielenia stref o zróżnicowanej polityce przestrzennej oraz obszarów w nich zawartych o odmiennych funkcjach:

- 1) **Strefa I - MIEJSKA** - obejmuje teren miasta Głuszycy (w jego granicach) i związana jest z jego istniejącym i przyszłym rozwojem.

W jej granicach wyodrębniono:

I A - centrum miasta o dominującej funkcji usługowo - administracyjno- turystycznej

I B - osiedli mieszkaniowych

I C - przemysłowo-inwestycyjny

I D - rekreacyjno-wypoczynkowy

I E – rolniczy

- 2) **Strefa II – WIEJSKA** - obejmuje pozostałe osadnicze tereny gminy związane z jej istniejącym i przyszłym rozwojem.

W jej granicach wyodrębniono:

- osadniczy o preferowanej funkcji rolniczej

- osadniczy o preferowanej funkcji rolniczo-przemysłowej

- osadniczy o preferowanej funkcji turystycznej

- zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – rekreacyjnej

B. Powiększa się granicę „strefy wiejskiego zagospodarowania zarówno istniejącego jak i projektowanego”

B.1. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

B.1.1. kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.

<i>Nowe zainwestowanie wiejskie na podstawie zmiany [ha]</i>	<i>11,59</i>
<i>[%] z pow. nowoprojektowanych i istniejących gruntów, uwzględniający wskaźnik [0,5] dla gruntów rolnych i górskich oraz gleb chronionych na podstawie przepisów odrębnych[0,47]</i>	<i>3,07</i>
<i>Ilość działek budowlanych zakładana wielkość 1500m²</i>	<i>20[dz.bud.]</i>
<i>Ilość mieszkańców przy rodzinach 3 os.</i>	<i>60 [os.]</i>

B.2. kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy:

B.2.1. Wprowadza się ustalenia w Studium:

1) Dla „strefy wiejskiego zagospodarowania zarówno istniejącego jak i projektowanego- obszar osadniczy o preferowanej funkcji turystycznej [IICa], mieszkaniowo - usługowe [2a]”, ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej – rolniczej;
- b) PBC: od 40% ; PZ: do 50% ;
- c) przeznaczenie równorzędne: tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy usługowej, sportu i rekreacji,
- d) przeznaczenie dopuszczalne: tereny zabudowy wielorodzinnej, tereny zieleni urządzonej, produkcja.
- e) typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca i bliźniacza, zabudowa zwarta, niska i wysoka zabudowa mieszkalna skupiająca w sobie przemieszane formy zabudowy mieszkalnej i usługowej stanowiące kompozycyjną całość, obiekty usługowe o charakterze lokalnym,
- f) dla przyszłych planów zagospodarowania przestrzennego należy zróżnicować wysokość zabudowy uwzględniając topografię terenu przy zastosowaniu zasady im wyżej położony teren w stosunku do doliny rzecznej, tym zabudowa powinna być niższa.

Strefa III - TURYSTYCZNO-GOSPODARCZA - obejmuje teren otwarty obszarów

chronionego krajobrazu i parku krajobrazowego, gruntów rolnych, leśnych, występowanie zasobów surowców naturalnych.

W jej granicach wyodrębniono obszary:

III A - Gospodarki leśnej (lasy i dolesienia wyłączone spod zabudowy)

III B - Rolniczy (wyłączone spod zabudowy użytki rolne w klasach bonitacji I-IV, dopuszczalność zabudowy na użytkach rolnych od V klasy i nieużytkach).

III C - Aktywizacji przemysłowej

IIID- Gospodarki komunalnej

II E - Turystyczno- rekreacyjna

5.3. Generalne kierunki zagospodarowania gminy Głuszycza

5.3.1. Kierunki ochrony i odnowy zasobów środowiska przyrodniczego.

1) Ustala się następujące kierunki związane z zasadami ochrony środowiska przyrodniczego

Dotyczą one strefy polityki przestrzennej:

= I - Miejskiej

= II - Wiejskiej

= III - Turystyczno-Gospodarczej

i w szczególności polegają na:

a) ochronie ciągów ekologicznych przed zmianą istniejącego sposobu użytkowania, zwłaszcza w rejonach stykowych ze strefą osadniczą:

- strefa Miejska - obszary leśne w granicach miasta
- strefa Wiejska - obszary leśne i parkowe na terenach osadniczych
- strefa Turystyczno- Gospodarcza - obszar chronionego krajobrazu i parku krajobrazowego

b) ochronie szaty roślinnej, w tym:

- lasów, zwłaszcza o składzie gatunkowym zgodnym z siedliskiem przez stosowanie udoskonalonych rębni, regulację granicy rolno-leśnej, podnoszenie lesistości terenu, utrzymanie i uzupełnianie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, w celu poprawy walorów przyrodniczych .

- zbiorowisk łąk i polan śródleśnych

- stanowisk roślin chronionych (pomników przyrody)

c) ochronie fauny , co wymagać jednak będzie opracowania przyrodniczej inwentaryzacji obejmującej badania faunistyczne i określenie zasad tej ochrony na obszarze gminy

d) ochronie cieków i wód podziemnych - poprzez:

- stabilizację przepływów poprzez właściwą gospodarkę hydrotechniczną: (np.budowę wałów, pogłębienie i regulacja rzek, zadrzewianie brzegów koryta rzek, budowę zbiorników retencyjnych lub polderów bądź innych rozwiązań)

- podnoszenie jakości wód poprzez ograniczenie spływu wód powierzchniowych z pól uprawnych i tras komunikacyjnych do cieków oraz eliminacji zanieczyszczeń ściekami bytowymi i przemysłowymi

- likwidację wysypisk odpadów (tzw. dzikich w okolicy wsi Grzmiąca i Kolce)

- zakazu eksploatacji surowców naturalnych na obszarze występowania wód podziemnych

e) ochronie rzeźby terenu, polegającej na:

- ograniczeniu nieprawidłowej eksploatacji złóż tj. naruszającej przestrzeń przyrodniczą

w sposób nieodwracalny (w przypadku rozpoczęcia przyszłej eksploatacji surowców na obszarze gminy)

- wzmocnieniu działań rekultywacyjnych odsłoniętych wyrobisk poeksploatacyjnych
 - zakazie zabudowy i prowadzenia sieci dróg lub infrastruktury technicznej na terenach osuwiskowych
- f) ochronie gleb, mającej na celu zahamowanie erozji i jej degradacji poprzez stosowanie odpowiednich zabiegów agrotechnicznych
(odpowiednie zasady nawożenia, melioracja, następstwo roślin)
- g) ochronie klimatu - polegającej na zadrzewianiu, nie blokowaniu ciągów powietrza poprzez ich nie zabudowywanie, ograniczanie lokalnych emisji zanieczyszczeń powietrza poprzez zmianę mediów grzewczych na ekologiczne
- h) ochronie eksploatacji złóż polegającej na ograniczeniu: (w przypadku przyszłej eksploatacji występujących na obszarze gminy surowców)
- eksploatacji rabunkowej poprzez wybieranie najdogodniejszych partii złoża, w sposób degradujący cały obszar wydobywania surowców
 - niewykorzystanie surowców towarzyszących i współwystępujących, złe usuwanie nadkładu
 - niewykorzystanie odpadów przerobczych
- i) ochronie stanowisk obszarów i stref obserwacji archeologicznych.

2) Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:

- a) zgodnie z art. 118 ustawy Prawo wodne należy przestrzegać ustaleń wynikających z Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zatwierdzonego przez Radę Ministrów w dniu 22.02.2011 r. (M.P. 2011, nr 40, poz.451), w obszarze jednostki planistycznej rzeki Bystrzyca od źródła do Walimki o kodzie PLRW60004134189,
- b) zagospodarowanie terenu nie powinno wpływać negatywnie na przyrodę w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Sudetów Wałbrzyskich. Otulina stanowi strefę ochronną, graniczącą z formą ochrony przyrody, wyznaczoną w celu zabezpieczenia przed zagrożeniami zewnętrznym, wynikającymi z działalności człowieka. Na terenie Parku obowiązują zakazy i zasady zagospodarowania, określone w rozporządzeniu Wojewody Dolnośląskiego nr & z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Sudetów Wałbrzyskich (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 63, poz. 810),
- c) uwzględnić należy obszar specjalnej ochrony ptaków (SOO) Natura 2000 PLB020010

„Sudety Wałbrzysko - Kamiennogórskie” w odniesieniu do którego obowiązują zapisy art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. 2013 poz. 627) i następane ustawy o ochronie przyrody,

d) uwzględnić należy obszaru specjalnej ochrony ptaków (SOO) Natura 2000 PLH020071 „Ostoja Nietoperzy Gór Sowich” w odniesieniu do którego obowiązują zapisy art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. 2013 poz. 627) i następane ustawy o ochronie przyrody,

e) uwzględnić należy obszaru specjalnej ochrony ptaków (SOO) Natura 2000 PLH020038 „Góry Kamienne” w odniesieniu do którego obowiązują zapisy art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. 2013 poz. 627) i następane ustawy o ochronie przyrody.

3) Ustala się dla stref I, II i III, następujące kierunki ochrony krajobrazu:

a) zachowanie istniejących walorów krajobrazu polegającym na:

- zachowaniu istniejących panoram widokowych
- przeciwdziałaniu zeszpecenia krajobrazu elementami infrastruktury technicznej
- skupieniu zabudowy i nie rozpraszaniu na terenach otwartych
- unikaniu obcych regionalnie form architektonicznych
- dolesieniu lub zadrzewieniu terenów (niedolesionych)

b) przywracanie zubożonym i zdegenerowanym obszarom o wartościach krajobrazowych wartościowych widoków poprzez ich odsłanianie, korektę istniejących deformacji np. poprzez zasłonięcie pasmem wysokiej zieleni, niwelacją terenu itp.(szczególnie zabudowy przemysłowej, zabudowy komunalnej na obszarze gminy)

c) kształtowanie harmonijnego krajobrazu współczesnego, poprzez dostosowanie skali i form nowej zabudowy do cech istniejącego krajobrazu naturalnego i kulturowego, czy też przeciwdziałanie obudowie tras komunikacyjnych , zamykających panoramę widokową (w związku z przyszłą budową obejścia miasta Głuszyca)

5.3.2. Kierunki ochrony wartości i zasobów środowiska kulturowego

Ustala się, następujące kierunki związane z ochroną środowiska kulturowego, dotyczących stref:

I Miejskiej

II Wiejskiej

- 1) Ukształtowana i ustabilizowana historycznie sieć osadnicza gminy wymaga przede wszystkim działań rewaloryzacyjnych i rewitalizacyjnych zgodnych z:
 - przewidzianymi zmianami w strukturze funkcjonalno-przestrzennej (obszarów zabudowanych i wolnych od zabudowy)
 - istniejącą ochroną prawną oraz potrzebą ochrony obiektów i obszarów chronionych (stref ochrony konserwatorskiej, zabytków będących pod ochroną konserwatorską stanowisk obszarów i stref obserwacji archeologicznej).
- 2) Podstawowym elementem sieci osadniczej pozostaną nadal:
 - Miasto Głuszyca - jako ośrodek gminy o funkcji usługowej, administracyjnej, przemysłowej, turystycznej, mieszkaniowej
 - Pozostałe osadnicze jednostki wiejskie - o wiodącej funkcji rolniczo- turystycznej, o zróżnicowanych funkcjach uzupełniających takich jak przemysł, przetwórstwo, agroturystyka, których kierunek zmian należy podporządkować obranym przez gminę celom polityki przestrzennej zgodnie z niniejszym Studium i koncepcją strategii rozwoju.
- 3) Zakazuje się inwestowania na terenach wiejskich nie przeznaczonych pod zabudowę, celem nierozpraszania zabudowy z zachowaniem układów tzw. „sudeckiej wsi”.
- 4) Dla poprawy ładu przestrzennego gminy należy dążyć do uzyskania pozytywnych walorów estetycznych, funkcjonalności, logiki i czytelności struktur przestrzennych jak i zharmonizowania ich z walorami otoczenia, a w szczególności:
 - utrzymania istniejącej sieci osadniczej oraz przywrócenia wysokiej wartości walorów architektonicznych (rewaloryzacja)
 - wyeliminowanie powtarzalnych i typowych rozwiązań architektonicznych, nie uwzględniających specyfiki terenu i lokalnych tradycji budownictwa
 - wprowadzenie nowych zespołów zabudowy w taki sposób, aby nie przyczyniały się do gruntowych zmian historycznie ukształtowanego krajobrazu poszczególnych jednostek osadniczych
 - lokalizowanie nowych zespołów zabudowy w ciągach już istniejących struktur, zgodnie z istniejącymi warunkami funkcjonalnymi lub wpisywanie nowej zabudowy w ciągi ich naturalnej kontynuacji i rozwoju.
- 5) Lokalizacja nowych zespołów aktywności gospodarczej , o charakterze produkcyjno-przemysłowym i usług winna być podporządkowana wymogom związanym z:
 - ochroną środowiska przyrodniczego
 - ochroną środowiska kulturowego
 - ochroną przeciwpowodziową

- walorami estetycznymi rozwiązań architektoniczno-urbanistycznych
 - wysoką dostępnością komunikacyjną i mediów technicznych.
- 6) Zagospodarowanie zespołów zabytkowych szczególnie pod kątem rozwoju turystyki, musi być realizowane z wytycznymi konserwatorskimi dla zachowania walorów historycznych i estetycznych zabytkowej zabudowy architektonicznej i ich otoczenia.
- 7) Maksymalne wykorzystanie istniejącej zabudowy o byłych funkcjach na obecnie potrzebne takie jak : mieszkalnictwo, usługi, handel, turystyka.

8) Wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi według ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Obowiązuje utrzymanie:

- a) zasadniczych elementów historycznego rozplanowania układu przestrzennego, w tym dróg, ulic i placów, linii zabudowy, kompozycji wnętrza urbanistycznych, zabudowy, zieleni, zespołów zabudowy, podziału działek i sposobu zagospodarowania działek siedliskowych;*
- b) charakteru nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;*
- c) obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnego przeznaczenia do wartości obiektów w trakcie ich restauracji i modernizacji technicznej;*
- d) gabarytów nowej zabudowy i sposobem kształtowania bryły do miejscowej tradycji architektonicznej;*
- e) wysokości nowych budynków do wysokości budynków sąsiadujących,*
- f) zachowanie kompozycji układów zieleni wraz z koniecznością uzupełniania ubytków i kontrolą dosadzeń.*

5.3.3. Kierunki rozwoju i modernizacji systemu komunikacji i infrastruktury technicznej

- 1) Kierunki rozwoju i modernizacji komunikacji i infrastruktury sieci w gminie powinny być dostosowane do:
- rozmieszczenia poszczególnych obszarów zabudowy w strefie I MIEJSKIEJ oraz II WIEJSKIEJ w stosunku do terenów potencjalnego rozwoju osadnictwa (mieszkalnictwa, przemysłu i turystyki)
 - rozmieszczenie urządzeń i zabudowy obszarów przemysłowo- komunalnych w strefie terenów otwartych strefy III TURYSTYCZNO- GOSPODARCZEJ
- 2) Ustala się następujące kierunki rozwoju układu komunikacji kolejowej w gminie Głuszycy-
- nie przewiduje się rozbudowy sieci komunikacji kolejowej, należy jednak zapewnić warunki umożliwiające modernizację istniejącej linii oraz modernizację infrastruktury towarzyszącej (dworce, stacje przeładunkowe itp.)

- 3) Ustala się następujące kierunki rozwoju komunikacji drogowej w gminie Głuszycy:
- a) należy dążyć do, zapewnienia dogodnych powiązań gminy z terenami zewnętrznymi poprzez:
 - modernizację drogi krajowej nr 380 i 381
 - budowę obwodnicy miasta Głuszycy (od strony zachodniej)- proponuje się zmianę jej przebiegu, polegającą na maksymalnym odsunięciu w zachodnią stronę do granicy miasta. Przesłankami w/w zmiany są:
 - > długookresowe wykorzystanie drogi jako obwodnicy - obecnie proponowany przebieg, przy szybkiej zabudowie w jej okolicach, sprowadziłby ją do rangi drogi miejskiej (brak bezkolizyjności),
 - > uzyskanie dużego obszaru przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową usługową administracyjną rekreacyjną itp. - potrzebnego do powstania tzw. centrum, którego obecnie Głuszycy nie posiada.
 - b) należy dążyć do zapewnienia podstawowego standardu dróg na obszarze gminy oraz ulic w mieście Głuszycy, poprzez:
 - poprawę stanu technicznego w/w dróg (modernizacja nawierzchni, podniesienie standardu parametrów technicznych, poprawieniu geometrii dróg, poprawę nienormatywności łuków, poszerzenie dróg, wykonanie poboczy itp.) - np. na drogach Sierpnica - Rzeczka i Sierpnica - Sokolec
 - odbudowę zanieczyszczeń popowodziowych dotyczących dróg na obszarze gminy
 - budowę nowych odcinków dróg i ulic łączących nowe tereny osadnicze i przemysłowe (jeżeli będzie taka potrzeba)
 - budowę chodników zwłaszcza w rejonie nakładania się intensywnego ruchu kołowego i pieszego, wraz z przystosowaniem tych ciągów dla osób niepełnosprawnych
 - budowę i rozbudowę tras i ścieżek rowerowych w zależności od kategorii rekreacji, poprzez wykorzystanie istniejących lub proponowanych tras komunikacyjnych (tj. na terenach wiejskich w szczególności dróg bitych łączących osiedla mieszkaniowe z zakładami pracy, lub osiedla mieszkaniowe z terenami rekreacyjnymi , przykładowe propozycje wytyczenia ścieżek rowerowych przedstawiono na planszy kierunków zagospodarowania i polityki przestrzennej miasta i gminy Głuszycy - jako propozycje połączeń terenów osadniczych o różnorodnych funkcjach)
 - c) należy zapewnić właściwą obsługę ruchu poprzez utworzenie miejsc parkingowych i serwisu technicznego.
 - d) należy podjąć starania o odpowiednie utrzymanie zwłaszcza w okresie zimowym

wszystkich dróg na obszarze gminy

- 4) Należy dążyć do opracowania i realizacji programu odprowadzania i oczyszczania ścieków dla poszczególnych zespołów osadniczych (dotyczy to całego obszaru gminy) polegającego na:
 - rozbudowie i modernizacji istniejącej sieci kanalizacyjnej na obszarze miasta Głuszycy
 - skanalizowaniu (budowa kolektorów sanitarnych) na obszarze poszczególnych wsi wraz z odprowadzaniem ścieków do istniejących szamb i oczyszczalni w Jugowicach
 - budowie i modernizacji istniejącej kanalizacji deszczowej (burzowej) na obszarze całej gminy
 - budowie lokalnych przepompowni ścieków (potrzebnych ze względu na górzystość terenu)
 - gazyfikacji gminy - poprzez budowę stacji redukcyjno-pomiarowej i budowę sieci gazowej tam gdzie pozwalają uwarunkowania związane z ukształtowaniem terenu
- 5) Zwiększenie ilości numerów telefonicznych - na obszarze gminy.
- 6) Należy dążyć do wprowadzenia systemów energetycznych nie powodujących zanieczyszczeń środowiska, poprzez budowę nowych ekologicznych ciepłowni zasilających wsie jak również zastępować opał węglowy w istniejących lokalnych kotłowniach miejskich paliwem ekologicznym.
- 7) W zakresie gospodarki odpadami ustala się następujące zasady:
 - a) likwidację i rekultywację dzikich i nielegalnych wysypisk odpadów
 - b) utrzymuje się realizację programu gromadzenia odpadów na przeznaczonym do tych celów wysypisku wspólnym w Wałbrzychu
 - c) budowę własnego wysypiska śmieci w dogodnej lokalizacji.
- 8) Na obszarach objętych zagrożeniem powodziowym w gminie należy:
 - a) dokonać odbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej zniszczonej w trakcie powodzi
 - b) wyłączyć tereny, najbardziej narażone na zalania, spod zabudowy mieszkaniowej i przemysłowo-gospodarczej oraz infrastruktury technicznej (tereny wzdłuż cieków wodnych)
 - c) przeprowadzić prace zabezpieczające przed zalaniem terenów poprzez rozwiązania hydrotechniczne i ekologiczne:
(budowa wałów, pogłębianie dna rzeki, dolesianie i zalesianie obszarów wzdłuż koryt rzecznych, regulację rzek, odtwarzanie dawnej zdekapitalizowanej infrastruktury wodnej)

d) umożliwić budowę zbiorników retencyjnych w okolicy wsi Łomnica, Sierpnica i Kolce.

9) *Obszar opracowania wymaga uporządkowania gospodarki ściekowej poprzez skanalizowanie obszaru opracowania lub wyposażenie nieruchomości przewidzianych do zabudowy w grupowe lub indywidualne oczyszczalnie ścieków.*

5.4. Podstawowe kierunki zagospodarowania przestrzennego w wydzielonych strefach

1) Ustala się następujące wykorzystanie terenów gminy, jako istniejące, do zachowania (od nr 1-6) oraz proponowane kierunki zagospodarowania (od nr 1a-6a):

Tereny:

1 / 1a - leśne / dolesienia

2 / 2a - mieszkaniowo-usługowe

3 / 3a - komunalne

4 / 4a - obsługi turystycznej

5 / 5a - gospodarki rolnej i leśnej

6 / 6a - gospodarczo-przemysłowej

7 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowo - rekreacyjna.

Ustala się minimalną powierzchnię działek dla zabudowy mieszkaniowej – 1000 m², dla zabudowy mieszkaniowo - rekreacyjnej – 1500 m².

5.4.1 Kierunki zagospodarowania przestrzennego w strefach terenów osadniczych

1) Tereny osadnicze - wyznacza strefa: I - MIEJSKA i II WIEJSKA

2) Tereny o których mowa wyżej, powinny osiągnąć pełny standard wyposażenia technicznego w zakresie:

- komunikacji
- zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie i oczyszczanie ścieków
- energetyki
- telekomunikacji
- gospodarki odpadami
- zabezpieczeń przeciwpowodziowych
- dostępności dla niepełnosprawnych

3) Dla obszarów w zaznaczonej strefie I i II określa się kierunki (przeznacza tereny) :

= dolesianie obszarów leśnych w granicach stref osadniczych - 1a- tj. obszaru parku krajobrazowego (miasto Głuszycy), obszarów wzdłuż cieków wodnych, terenów

chronionych parku krajobrazowego we wsi Łomnica

- oraz 1 - utrzymanie istniejących zasobów leśnych (w granicach strefy osadniczej)

= przygotowanie nowych terenów na potrzeby mieszkalnictwa i działalności usługowej (włącznie z możliwością zabudowy plombowej) - 2a

- oraz utrzymanie obecnych terenów mieszkaniowych - 2

= budowa obwodnicy na obszarze miasta, budowa infrastruktury technicznej na obszarach wiejskich - 3a

- oraz utrzymanie obecnych terenów komunalnych - 3

= obszary przeznaczone do zagospodarowania turystycznego wraz z niezbędną infrastrukturą - 4a - tj. wszystkie wsie

- oraz utrzymanie obecnych obszarów - 4 -

= utrzymanie obszarów przemysłowych - 6

- oraz dalszy rozwój przemysłu - na terenach proponowanych - 6a

4) Pozostałe kierunki działań w strefie I i II dotyczą:

- rewaloryzacji starych zasobów mieszkaniowych

- ochrony konserwatorskiej obiektów we wszystkich wsiach gminy oraz na obszarze miasta Głuszycy

- restrukturyzacji rolnictwa (ochrona dobrych jakościowo gleb, rozwój rolnictwa)

- objęcie szczególną ochroną kompleksu miasta podziemnego Osówka i ruin zamku Rogowiec oraz obszarów wiejskich znajdujących się w strefach ochrony konserwatorskiej

5) Podstawą do podejmowania decyzji w zakresie ustalania przeznaczenia terenów i zasad jego zagospodarowania stanowi:

a) dla strefy osadniczej I Miejskiej i II Wiejskiej, obowiązek sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tych obszarach, dla których opracowanie wynika z ustaw szczególnych

b) dla poszczególnych pozostałych obszarów w wydzielonych terenach w zależności od potrzeb i propozycji wg. numeracji 1a - 6a

c) opracowanie planów miejscowych winno być zgodne z Ustawą o Zagospodarowaniu Przestrzennym z dnia 7.07.94 r. art. 10 wraz z późniejszymi zmianami.

6) W celu osiągnięcia pożądaných efektów w zagospodarowaniu przestrzennym terenów położonych w strefach rozwoju osadnictwa winny być podjęte działania:

a) popieranie i wspomaganie inicjatyw przyczyniających się do rozwoju gminy Głuszycy działalności przemysłowej, produkcyjnej na bazie rodzinnych gospodarstw wiejskich oraz działalności gospodarczej i usługowej

- b) popieranie i wspomaganie inicjatyw zmierzających do wzrostu różnorodnej działalności o wysokim standardzie wyposażenia i jakości obsługi mieszkańców gminy oraz ruchu turystycznego
- c) pozyskiwanie środków finansowych na modernizację i remonty oraz rozwój budownictwa komunalnego oraz na rewitalizację budynków podlegających ochronie konserwatorskiej, jako środka pomocnego dla właścicieli w ich utrzymaniu i podnoszeniu wartości użytkowych przy jednoczesnym zachowaniu wartości zabytkowych
- d) tworzenie gminnego zasobu działek budowlanych, w celu ułatwiania ich pozyskiwania przez potencjalnych przyszłych właścicieli, nowych, nie włączonych do obecnych terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz zahamowanie samowoli budowlanych
- e) tworzenie dla poprawy ochrony środowiska nowych zasad organizacyjnych i finansowych obsługi komunalnej gminy wraz z restrukturyzacją służb obecnie działających
- f) pozyskiwanie środków i wspieranie inicjatyw dla podnoszenia standardów infrastruktury technicznej związanej z jakością życia mieszkańców.
- g) rehabilitacja zdewastowanych obszarów w celu zmiany ich przeznaczenia np. na działalność gospodarczą turystyczną lub inną
- h) minimalizacja ilości wytworzonych i odprowadzonych do środowiska zanieczyszczeń gazowych, płynnych i stałych poprzez zastosowanie najnowszych technologii przyjaznych dla otoczenia oraz chroniących je urządzeń technicznych i elementów zagospodarowania przestrzennego.

5.4.2. Kierunki zagospodarowania w strefie terenów otwartych

- 1) Tereny otwarte - wyznacza strefa III - TURYSTYCZNO - GOSPODARCZA
- 2) Ustala się następujące wykorzystanie terenów o charakterze otwartym w obrębie obszaru w/w stref:
 - 1 / 1 a - leśne, dolesienia
 - 3 / 3a - gospodarka komunalna
 - 4 / 4a - turystyka (obsługa turystyczna)
 - 5 / 5a - rolnictwo (polowe, hodowlane, ogrodnicze)
 - 6 / 6A - przemysł
- 3) Zakres i sposób wykorzystania terenów dla działalności wymienionych w pkt. 2 jest zróżnicowany, w zależności od reżimów ochronnych środowiska występujących w tej

strefie tj. obszaru chronionego krajobrazu i parku krajobrazowego.

- 4) W obrębie strefy III TURYSTYCZNO - GOSPODARCZEJ na obszarach terenów otwartych z wykorzystaniem dla rolnictwa i leśnictwa, ogranicza się funkcję osadniczą do utrzymania, podporządkowania i uzupełnienia istniejących zespołów zabudowy i pojedynczych obiektów z możliwym wykorzystaniem na cele mieszkalnictwa z usługami, bazy turystyczno- wypoczynkowej, nieuciążliwej działalności produkcyjno - usługowo - przetwórczej, przeróbki, bez obsługi gospodarki rolnej, zaplecza gospodarki komunalnej.
- 5) W obrębie strefy III na obszarach terenów otwartych z wykorzystaniem ich pod turystykę i agroturystykę, dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z niezbędną infrastrukturą w obszarach określonych symbolem IIIC i teren 4a.
- 6) Ustala się w strefie III następujące kierunki zagospodarowania terenów otwartych wykorzystanych na potrzeby rozwoju rolnictwa, hodowli, leśnictwa i turystyki:
 - a) wyłączenie gruntów rolnych (o wysokiej klasie bonitacyjnej I - IV) oraz leśnych spod zabudowy ze względu na ochronę prawną
 - b) wyrównanie granic leśnych - poprzez zalesienie
 - c) dopuszczenie niezbędnej zabudowy lub innej turystyczno - rekreacyjno - wypoczynkowej (niskich klas bonitacyjnych, V-VI klasa) w zgodzie z zasadami ochrony środowiska
 - d) wykorzystanie obszarów poeksploatacyjnych i nieużytków rolnych na cele związane z wykorzystaniem ich pod turystykę i agroturystykę
 - e) rozwijanie atrakcyjnych i zgodnych ze standardami UE upraw ogrodniczych, sadowniczych i hodowli
 - f) podjęcie działań w kierunku sukcesywnego scalania gruntów rolnych
 - g) ochronę lasów łęgowych oraz ich dolesienie
 - h) zadrzewienie terenów położonych w obrębie dolin rzek i potoków stanowiących ciągi ekologiczne
 - i) intensyfikowanie prac w zakresie małej retencji prac hydrologicznych systemu ochrony przeciwpowodziowej
 - j) podjęcie działań w kierunku lokalnego przetwórstwa rolnego
 - k) ograniczanie zabiegów agrotechnicznych przyczyniających się do zanieczyszczenia gleb i wód, równocześnie wprowadzając zabiegi oparte na rozwiązaniach przyjaznych dla środowiska naturalnego.
- D) wykonanie projektu i jego realizacja w temacie ścieżek rowerowych z możliwością

wykorzystania istniejących ciągów komunikacyjnych (wraz z ich modernizacją - np. dodatkowy pas drogowy dla rowerów)

- 7) Ustala się w strefie III TURYSTYCZNO - GOSPODARCZEJ następujące kierunki zagospodarowania terenów otwartych wykorzystanych na potrzeby komunalne i rozwoju przemysłu wydobywczo-przetwórczego:
- a) wyłączenie terenów zalegania i eksploatacji złóż kopalin spod zabudowy, z uwagi na ich ochronę prawną
 - b) utrzymanie i preferowanie eksploatacji złóż kopalin w sposób najmniej uciążliwy dla środowiska (jeżeli zajdzie taka możliwość)
 - c) dopuszczenie rozwoju nieuciążliwych przedsiębiorstw związanych z przetwórstwem produkcji rolniczej i surowcowej
 - d) rekultywacji wysypiska odpadów zgodnie z zasadami ochrony środowiska
 - e) rekultywacja wyrobisk poeksploatacyjnych
 - f) realizacji osłonowych zespołów zieleni izolacyjnej i porządkowania otoczenia zakładów przemysłowych
 - g) odnowy zdewastowanych obszarów w celu proponowania na działalność gospodarczą turystyczną lub inną(tereny poeksploatacyjne)
 - h) minimalizacji ilości wytworzonych i odprowadzonych do środowiska zanieczyszczeń gazowych, płynnych i stałych poprzez zastosowanie najnowszych technologii przyjaznych dla otoczenia oraz chroniących je urządzeń technicznych.
- 8) W przypadku braku ustanowionych stref ochronnych dla obiektów uciążliwych winny zostać ustanowione „obszary ograniczonego użytkowania” opracowywane przez radę powiatu, określającego granice w/w obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia tego terenu, wymagania techniczne budynków oraz sposób korzystania z tego terenu, wynikające z oceny oddziaływania na środowisko. Ograniczenie to winno być uwzględnione w przyszłych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- 9) Obiekty i tereny o których mowa wyżej, winny osiągnąć taki standard wyposażenia technicznego, aby zapewnić prawidłowe funkcjonowanie oraz likwidację istniejących zagrożeń środowiska, głównie w odniesieniu do:
- czystości wód
 - czystości atmosfery
 - czystości gleb
 - minimalizacji zagrożeń przeciwpowodziowych
- 10) Dla obiektów i terenów w strefie III TURYSTYCZNO GOSPODARCZEJ, ustala się

obowiązek sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tych terenach, których opracowanie wynika z ustaw szczególnych tj: obszarów chronionych (Ustawa o ochronie i kształtowaniu środowiska, Ustawa prawo wodne,) obszarów górniczych (Ustawa prawo geologiczne i górnicze).

5.5. Dodatkowe ustalenia do studium

- 1) „Studium...” - jako opracowanie o charakterze strategicznym z zakresu planowania przestrzennego obejmuje szereg ustaleń formułujących kierunki i politykę przestrzenną przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania w obrębie miasta i gminy, które należą do własnych zadań samorządowych, zaś podstawę do podejmowania decyzji w tym zakresie stanowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.
- 2) Opracowując niniejsze „Studium...” starano się dodatkowo nie zwiększać ilości obszarów wymagających sporządzania miejscowych planów, ponieważ Ustawy szczególne określają już i tak dużą ilość terenów, które wymagają ich opracowania. Poszczególne (inne) obszary wymagające sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, będą określone w zależności od potrzeb władz miasta i gminy.
- 3) Przy podejmowaniu konkretnych działań związanych z przeznaczeniem terenu miasta lub gminy i jego zagospodarowaniem należy zwrócić uwagę szczególną na tzw. obszary problemowe, które są najbardziej newralgicznymi punktami w polityce przestrzennej gminy i wymagają optymalnych rozwiązań przy wyborze i określeniu ich ostatecznego przeznaczenia.
- 4) Niniejsze „Studium...” pomimo obszerniej problematyki , różnorodności informacji i przyjętych ustaleń, nie wyczerpuje całości zadań, jakie mają do spełnienia władze miasta i gminy w zakresie kształtowania i realizacji polityki przestrzennej „Studium...” jako opracowanie planistyczne lecz o charakterze strategicznym dotyczy przede wszystkim celów, zasad i kierunków przestrzennego zagospodarowania, a nie skonkretyzowanych programów inwestycyjnych. Programy takie winny być opracowywane na zlecenie władz miasta i gminy w celu szczegółowego określenia tematów i przygotowaniu projektowanych zadań do realizacji.
- 5) Realizowanie ustaleń „Studium...” przez Radę Miasta i Gminy powinno odbywać się przy pełnej informacji i aprobacie mieszkańców z odpowiednim dostosowaniem do istniejących warunków lokalnych.
- 6) „Studium...” jest opracowaniem „otwartym” tzn. wraz ze zmniejszającymi się w sposób radykalny uwarunkowaniami, należy dokonywać jego aktualizacji.

5.5 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:

5.5.1. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.