



**BURMISTRZ  
MIASTA ZAWIDÓW**

**ZMIANY W STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA ZAWIDÓW**

**TEKST ZMIAN W STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA ZAWIDÓW**

**ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR VII/35/2019  
RADY MIEJSKIEJ W ZAWIDOWIE  
Z DNIA 05 MARCA 2019 r.**

**Zawidów, 2019 r.**

## ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

- I. **Wprowadzenie do zmian w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów (przyjętych uchwałą Nr VII/35/2019 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 05 marca 2019 r.).**
- II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU MIASTA.
  1. Ogólna charakterystyka miasta. **Dotychczasowe przeznaczenia i zagospodarowania terenu.**
  2. Charakterystyka społeczna miasta. Warunki życia mieszkańców, **w tym ochrony ich zdrowia. Potrzeby i możliwości rozwoju miasta.**
  3. Struktura funkcjonalno-przestrzenna oraz przeznaczenie i zagospodarowanie terenów. **Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.**
  4. **Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**
  5. **Stan środowiska, w tym rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość jakości zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.**
  6. Komunikacja i infrastruktura techniczna.
  7. **Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.**
- III. PODSTAWOWE PRZESŁANKI I CELE ROZWOJU MIASTA.
  1. Istota polityki przestrzennej i podstawy jej formułowania.
  2. PRZESŁANKI ROZWOJU MIASTA – misja i wizja jego rozwoju.
  3. CELE ROZWOJU struktury przestrzennej miasta.
  4. PODSTAWOWE UWARUNKOWANIA rozwoju miasta.
- IV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.
  1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego.
    - 1.1 Adaptacja i przekształcenia terenów obecnego zainwestowania miejskiego.
    - 1.2 Tereny związane z rozwojem przestrzennym miasta.
    - 1.3 Tereny otwarte tworzące obszar rolniczo-przyrodniczy.
  2. Kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.
    - 2.1 Przeznaczenie i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów.
    - 2.2 **Tereny przeznaczone pod zabudowę i tereny wyłączone spod zabudowy.**
    - 2.3 **Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.**
    - 2.4 Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.
    - 2.5 Kierunki i zasady zagospodarowania terenów.
    - 2.6 Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
    - 2.7 **Granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.**
    - 2.8 **Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.**
    - 2.9 **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.**
    - 2.10 **Obszar funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występującego w gminie.**
  3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, **krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.**
    - 3.1 Zasady ogólne.
    - 3.2 Obszary cenne przyrodniczo. System przyrodniczy miasta.
    - 3.3 Tereny zieleni urządzonej i o wartości kulturowej.
    - 3.4 Ochrona prawna przyrody na obszarze miasta.

- 3.5 Ochrona uzdrowisk.
- 3.6 Obszary szczególnego zagrożenia przed powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
- 3.7 Obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.
- 3.8 Obszary i zasady ochrony krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.**
- 4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.**
- 5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.**
- 5.1 Układ drogowy.
- 5.2 Komunikacja kolejowa.
- 5.3 Zaopatrzenie w wodę.
- 5.4 Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków.
- 5.5 Gospodarka cieplna.
- 5.6 Sieci elektroenergetyczne.
- 5.7 Telekomunikacja.
- 5.8 Gospodarka odpadami.
- 5.9 Cmentarz.**
- 6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.
- 7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONAD LOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.
- 8. **OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIE SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.**
- 9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA (MIASTO ZAWIDÓW) ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNE I NIELEŚNE.
- V. **UZASADNIENIE (do zmian w Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów przyjętych uchwałą Nr VII/35/2019 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 05 marca 2019 r.).**

Rysunkami zmian w studium są:

załącznik nr 2 do uchwały nr VII/35/2019 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 05 marca 2019 r. – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów (rysunek zmian w studium w skali 1:5000);

załącznik nr 3 do uchwały nr VII/35/2019 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 05 marca 2019 r. – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów (rysunek zmian w studium w skali 1:5000).

**I. Wprowadzenie do zmian w Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów (przyjętych uchwałą Nr VII/35/2019 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 05 marca 2019 r.).**

**1. Podstawy prawne zmian w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Studium).**

Opracowanie stanowi zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów, przyjętego uchwałą Nr LI/25/2014 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 7 lipca 2014 r.

Podstawami prawnymi sporządzenia niniejszych zmian Studium, są:

- a) uchwała Nr V/19/2015 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów;
- b) Ustawa z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) wraz z przepisami wykonawczymi;
- c) aktualne przepisy odrębne związane z gospodarką przestrzenną.

Granice obszaru objętego zmianami w Studium dotyczą całego obszaru miasta w granicach administracyjnych – zgodnie z załącznikiem do uchwały Nr V/19/2015 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 26 lutego 2015 r.

**2. Zakres zmian w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.**

Zmiana obowiązującego Studium – przyjętego uchwałą Nr LI/25/2014 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 7 lipca 2014 r. – wynika z potrzeby dostosowania jego postanowień i uwarunkowań do wniosków inwestycyjnych i zamierzeń gminy oraz nowych okoliczności funkcjonowania miasta, ze szczególnym uwzględnieniem:

- analiz dotyczących potrzeb i możliwości rozwoju miasta oraz bilansu terenów przeznaczonych pod nową zabudowę (zgodnie z art. 10 ust. 1, 5, 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- wyznaczonego w trybie przepisów ustawy Prawo wodne na mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne);
- postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów (uchwała Nr LIII/258/2014 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 30 września 2014 r.) – w zakresie wskaźników zagospodarowania i użytkowania terenów, zasad funkcjonowania stref ochronnych dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, jak i w zakresie parametrów innych elementów zagospodarowania terenów, mających wpływ na przedmiot ustaleń studium;
- dostosowanie zapisów studium do zasad jego sporządzenia określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W niezbędnym też zakresie skorygowano uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów w zakresie zagadnień, o których mowa wyżej.

Przy opracowaniu zmian w „Studium...” wykorzystano:

- „Opracowania ekofizjograficzne dla miasta Zawidów” – Andrzej Kurpiewski, ZOŚ Decybel, 2013 r.,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów (uchwała Nr LIII/258/2014 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 30 września 2014 r.),
- Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego – Perspektywa 2020 (uchwała Nr XLVIII/1622/14 Semiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 marca 2014 r.),
- Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Zawidów na lata 2016-2022 (uchwała Nr XXVII/138/2017 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 20 marca 2017 r.),
- Strategia rozwoju Miasta Zawidowa na lata 2016-2022 (uchwała Nr XVIII/92/2016 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 16 czerwca 2016 r.),
- Wieloletni Plan inwestycyjny na lata 2013-2020 – uchwała Nr XXXIII/169/2013 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 31 stycznia 2013 r.;
- Plan Gospodarki Odpadami dla miasta Zawidów, aktualizacja na lata 2009-2012 z perspektywą do roku 2016 (BBF sp. z o.o. Poznań, 2009 r.);
- Opracowanie fizjograficzne ogólne miasta Zawidów – PG-FiGB „Geoprojekt”, Wrocław 1984 r.;
- Inwentaryzacja Przyrodnicza miasta Zawidów – Wojewódzki Konserwator Przyrody, Jelenia Góra 1996 r.;
- Dokumentacja hydrologiczna ustalająca zasoby wód podziemnych z utworów czwartorzędowych wraz z projektem prac hydrologicznych dla ujęcia wody „Zawidów II” – ZPiRPH „AQUA” ZG, Wrocław 1998 r.;
- Ocena oddziaływania na środowisko ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych „Zawidów II”, 1998 r.;
- Mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:5000;
- Mapa ewidencji gruntów w skali 1:5000;
- Wypisy z rejestru gruntów.

**3. Elementy składowe „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”:**

- 1) załącznik nr 1 – tekst zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów;
- 2) załącznik nr 2 – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów (rysunek zmian w studium w skali 1:5000);
- 3) załącznik nr 3 – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów (rysunek zmian w studium w skali 1:5000).

Opracowanie stanowi ujednoliczoną formę tekstu i rysunków.

Wprowadzone zmiany w tekście jednolitym studium wyróżniono tekstem pogrubionym.

## II. UARUNKOWANIA ROZWOJU MISTA.

### 1. Ogólna charakterystyka miasta. **Dotychczasowe przeznaczenia i zagospodarowania terenu.**

Miasto Zawidów stanowi samodzielną jednostkę administracji samorządowej stopnia podstawowego – Gminę Miejską Zawidów, położoną w powiecie zgorzeleckim, na granicy z Republiką Czeską.

Charakterystyczne cechy i dane odnoszące się do istniejącego stanu zagospodarowania określa poniższe zestawienie:

- powierzchnia terenu – 606,2 ha;
- liczba ludności – **4260**;
- funkcje i aktywności miasta:
  - a) mieszkalnictwo,
  - b) obsługa mieszkańców w zakresie usług publicznych,
  - c) usługi komercyjne (w tym obsługa lokalnego ruchu transgranicznego),
  - d) produkcja przemysłowa, budownictwo i transport;
- liczba mieszkań – **1652**;
- wskaźnik zamieszkiwania – **2,58osoby** / 1 mieszkanie,  
– **0,70 osoby** /1 izbę;
- wartości historyczno-kulturowe:
  - a) zabytkowy układ urbanistyczny miasta wpisany do rejestru zabytków (nr rej. A/1804/377 z dnia 25.11.1956 r.), obejmujący układ średniowieczny Starego Miasta (wpisany do rejestru zabytków nr rej. A/1804/377 z dnia 25.11.1956 r.) i układ miasta z XIX i XX w.,
  - b) z zespoły kościelne – poewangelicki z XVIII wieku i katolicki z XIX wieku,
  - c) zespół parkowy Ostróżno, będący pozostałością układu rezydencyjnego wiejskiego Ostróżno,
  - d) obiekty wpisane do rejestru zabytków i obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- wartości przyrodnicze:
  - a) założenia zieleni urządzonej, w tym założenia o wartości kulturowej,
  - b) tereny cenne przyrodniczo: obszar Lasku Lubańskiego i obszar rozciągający się wzdłuż Kociego Potoku i rzeki Witki,
  - c) stanowiska roślin i zwierząt chronionych;
- główne obiekty usług publicznych:
  - a) Publiczne Przedszkole w Zawidowie przy ulicy Parkowej 2,
  - b) Szkoła podstawowa i gimnazjum przy ul. Szkolnej 4,
  - c) Ośrodek Kultury, przy ul. Zgorzeleckiej 39,
  - d) Przychodnia Rejonowa przy ul. Skłodowskiej Curie 6,
  - e) Urząd Miasta,
  - f) Stadion miejski / „Orlik”,
  - g) **sala sportowa przy ul. Szkolna 4**;
- główne elementy komunikacji:
  - a) droga wojewódzka Nr 355 (**DW355**),

- b) drogi powiatowe – nr 2486D, nr 2377D, nr 2382D,
- c) linia kolejowa Nr 344 o znaczeniu międzynarodowym;
- główne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej:
  - a) oczyszczalnia ścieków i urządzenia kanalizacyjne,
  - b) lokalne kotłownie osiedlowe,
  - c) ujęcie wody „Zawidów I” i „Zawidów II”,
  - d) rozdzielnia R – 61 – główny punkt zasilania energetycznego, stacje transformatorowe;
  - e) przesyłowe linie elektroenergetyczne 220 kV i 110 kV z pasem technologicznym.
- aktualne (wynikające z materiałów planistycznych, w tym mpzp miasta Zawidów – uchwała nr LIII/258/2014 z dnia 30.09.2014 r.) przeznaczenia terenów budujące strukturę funkcjonalno – przestrzenną miasta, obejmują:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW),
  - c) tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej (Stare Miasto MU),
  - d) tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MNU),
  - e) tereny zabudowy zagrodowej (RM),
  - f) tereny zabudowy usługowej (U),
  - g) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej (P,U),
  - h) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P),
  - i) tereny sportu i rekreacji (US),
  - j) tereny obsługi komunikacji (KS),
  - k) tereny zieleni urządzonej (ZP),
  - l) tereny ogrodów działkowych (ZD),
  - m) tereny cmentarza (ZC),
  - n) tereny zieleni nieurządzonej (ZE),
  - o) tereny rolnicze (R),
  - p) tereny lasów (ZL),
  - q) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS),
  - r) tereny kolejowe (KK),
  - s) tereny infrastruktury technicznej (E, W, K),
  - t) tereny dróg (KD, KDW).

## 2. Charakterystyka społeczna miasta. Warunki życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia. Potrzeby i możliwości rozwoju miasta.

### 2.1. Demografia.

#### 2.1.1. Stan i zmiany ludnościowe w latach 1980–2016.

Liczba ludności ogółem w mieście w roku 2016 wynosiła 4258 osób. W stosunku do roku 1980 w mieście liczba ludności uległa zwiększeniu o ok. 450 osób. Jednak od roku 1990 następuje systematyczny spadek liczby ludności.

Analizując stan liczby mieszkańców w poszczególnych latach ostatniego trzylecia zauważa się, że na przestrzeni ostatnich 30 lat liczba ludności podlegała pewnym wahaniom. W latach dziewięćdziesiątych w stosunku do roku 1980 nastąpił wzrost liczby ludności, natomiast w następnym latach liczba

ludności systematycznie spadała (szczegółowe dane podaje załączona tabela nr 1).

Potencjał demograficzny miasta stanowi zaledwie 0,15% ogólnej liczby ludności województwa dolnośląskiego i 0,21% ludności miejskiej województwa dolnośląskiego oraz 4,66% potencjału demograficznego powiatu zgorzeleckiego (m. Zgorzelec, m. Zawidów, m. i gm. Bogatynia, m. i gm. Pieńsk, m. i gm. Węgliniec, gm. Sulików, gm. Zgorzelec).

Na 1 km<sup>2</sup> przypada 701 osób, przy średniej gęstości zaludnienia w woj. dolnośląskim 146 osób/km<sup>2</sup> i w powiecie zgorzeleckim 109 osób/ km<sup>2</sup>.

#### 2.1.2. Struktura ludności wg płci.

Miernikami stosowanymi przy badaniu struktury ludności wg płci, są:

- udziały mężczyzn i kobiet w ogólnej liczbie ludności,
- współczynnik feminizacji, wyrażający relację liczby kobiet do liczby mężczyzn.

Udział mężczyzn w ogólnej liczbie ludności miasta w roku **2016** wynosił **47,7%**, w 1995 r. – 48,9%. Ze spadkiem ww. wskaźnika wystąpił w tych latach wzrost wartości współczynnika feminizacji ze 104 kobiet na 100 mężczyzn w roku 1995, do 109 w roku **2016**. Wielkość tego współczynnika kształtuje się na nieznacznie wyższym poziomie niż średnio w województwie dolnośląskim (108 kobiet na 100 mężczyzn, w powiecie zgorzeleckim 105).

#### 2.1.3. Ruch naturalny i wędrownkowy.

W ostatnich latach zarówno w mieście jak i na terenach wiejskich obserwuje się dynamiczny spadek przyrostu naturalnego. W 2000 roku przyrost naturalny w mieście wynosił 0 osób, natomiast w roku 2016 był ujemny i wynosił –7 osób, czyli zgony (35 osób) przewyższyły urodzenia (28 osoby).

W przeliczeniu na 1000 mieszkańców przyrost naturalny w 2016 r. wynosił – 1,64‰ (w powiecie zgorzeleckim – 3,3‰, w woj. dolnośląskim – 1,1‰)

Saldo ruchu wędrownkowego, stanowiące różnicę między napływem a odpływem ludności w mieście od 2016 roku jest ujemne, czyli więcej ludzi wymeldowało się z miasta niż zameldowało (zameldowanie – 34 osoby, wymeldowania – 48 osób). Ujemne saldo migracji oraz stale zmniejszający się wskaźnik przyrostu naturalnego może utrzymać istniejące w poszczególnych latach tendencje spadkowe ludności.

#### 2.1.4. Struktura wieku ludności miasta.

Aktualna struktura ludności wg wieku w poważnym stopniu determinuje kształtowanie się przyszłych tendencji w zakresie rozwoju ludności. Zmiany w strukturze wieku wywierają istotny wpływ na inne zjawiska społeczne oraz gospodarcze, stymulując m.in. rozmiary potrzeb w zakresie infrastruktury społecznej czy też stopień aktywności zawodowej.

Struktura ludności według wieku określa proces starzenia się ludności, definiowany najogólniej jako zmiany stanu i struktury według wieku ludności, polegające na wzroście w ogólnej liczbie udziału osób starszych.

W strukturze wieku ludności miasta w roku 2016 w stosunku do roku 2000 zaobserwowano ogólnie występujące w skali kraju tendencje, czyli spadek udziału osób w wieku przedprodukcyjnym oraz wzrost udziału osób w wieku produkcyjnym i poprodukcyjnym.



Dane w tym zakresie przedstawia poniższa tabela.

| Wyszczególnienie      | 2000 rok   |       | 2016 rok   |       |
|-----------------------|------------|-------|------------|-------|
|                       | w liczbach | w %   | w liczbach | w %   |
| Ogółem w tym w wieku: | 4575       | 100,0 | 4258       | 100,0 |
| przedprodukcyjnym     | 1377       | 30,1  | 686        | 16,1  |
| produkcyjnym          | 2893       | 63,2  | 2738       | 64,3  |
| poprodukcyjnym        | 305        | 6,7   | 834        | 19,6  |

W roku 2016 na tle województwa dolnośląskiego należy adnotować porównywalny udział ludności w wieku przedprodukcyjnym (Zawidów – 16,1%, miasta województwa – 15,8%) oraz mniejszy udział ludności w wieku poprodukcyjnym (miasto – 19,6%, miasta województwa – 23,2%) oraz większy udział ludności w wieku produkcyjnym (Zawidów – 64,3%, województwo ogółem – 62,0% i miasta województwa – 61,0%). Procentowy udział poszczególnych grup wiekowych, z uwzględnieniem powiatu zgorzeleckiego i województwa dolnośląskiego zawiera poniższa tabela:

| Wyszczególnienie       | Miasto Zawidów | woj. dolnośląskie |        | Powiat zgorzelecki |
|------------------------|----------------|-------------------|--------|--------------------|
|                        |                | Ogółem            | Miasta |                    |
| Ogółem, w tym w wieku: | 100,0 %        | 100,0             | 100,0  | 100,0              |
| przedprodukcyjnym      | 16,1 %         | 16,8 %            | 15,8 % | 16,1 %             |
| produkcyjnym           | 64,3 %         | 62,0 %            | 61,0 % | 62,9 %             |
| poprodukcyjnym         | 19,6 %         | 21,2 %            | 23,2 % | 21,0 %             |

Wskaźnik obciążenia ludności w wieku przedprodukcyjnym (do 19 lat) na 100 osób w wieku produkcyjnym w mieście wynosi 25,1, w woj. dolnośląskim 27,1, natomiast w powiecie zgorzeleckim 25,6.

Wskaźnik starości demograficznej wyrażający się stosunkiem liczby ludności w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym w mieście wynosi 121,8 (w woj. dolnośląskim – 126,3, w powiecie zgorzeleckim – 130,3).

Wskaźnik obciążenia demograficznego ustalony jako stosunek liczby ludności w wieku nieprodukcyjnym (przed i poprodukcyjnym) przypadającej na 100 osób w wieku produkcyjnym w mieście Zawidów wynosi 55,6, w woj. dolnośląskim – 61,3).

Szczegółowe wskaźniki na tle woj. dolnośląskiego i powiatu zgorzeleckiego przedstawiono poniżej:

|                            | a     | b    | c    | d    |
|----------------------------|-------|------|------|------|
| Woj. dolnośląskie          | 126,3 | 27,1 | 34,2 | 61,3 |
| Miasta woj. dolnośląskiego | 145,8 | 25,9 | 37,8 | 63,8 |
| Powiat zgorzelecki         | 130,3 | 25,6 | 33,4 | 59,1 |
| Miasto Zawidów             | 121,8 | 25,1 | 30,1 | 55,6 |

Opracowano na podstawie danych z 31.12.2016 r.

a – starość demograficzna – ludność powyżej 70 lat na 100 osób w wieku do 19 lat,

b – obciążenie dziećmi i młodzieżą (do 19 lat) na 100 osób w wieku produkcyjnym,

c – obciążenie ludźmi starszymi (> 70 lat) na 100 osób w wieku produkcyjnym,

d – obciążenie ludnością nieprodukcyjną (do 19 lat i > 70 lat) na 100 osób w wieku produkcyjnym.

Gmina, na tle regionu, charakteryzuje się korzystnymi wskaźnikami mówiącymi o zjawisku jakim jest udział ludności w wieku poprodukcyjnym (w mieście 19,6%, w miastach województwa dolnośląskiego 23,2%) oraz wyższymi wskaźnikami ludności w wieku przedprodukcyjnym (w mieście 16,1%, w miastach województwa dolnośląskiego 15,8%)

#### ZMIANY LUDNOŚCIOWE W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

| Wyszczególnienie | Liczba ludności ogółem | w tym     |         |
|------------------|------------------------|-----------|---------|
|                  |                        | mężczyźni | kobiety |
| 1980 rok         | 3802                   |           |         |
| 1985 rok         | 3900                   |           |         |
| 1990 rok         | 4605                   |           |         |
| 1995 rok         | 4880                   | 2388      | 2492    |
| 2000 rok         | 4745                   | 2208      | 2537    |
| 2005 rok         | 4427                   | 2117      | 2310    |
| 2008 rok         | 4364                   | 2066      | 2298    |
| 2009 rok         | 4339                   | 2062      | 2277    |
| 2010 rok         | 4301                   | 2116      | 2185    |
| 2011 rok         | 4359                   | 2080      | 2279    |
| 2012 rok         | 4356                   | 2085      | 2271    |
| 2016 rok         | 4258                   | 2034      | 2224    |

Opracowano na podstawie danych Ośrodka Statystyki Samorządów Terytorialnych.

### RUCH NATURALNY LUDNOŚCI

| Lata | Urodzenia | Zgony | Przyrost naturalny |           | Małżeństwa |           |
|------|-----------|-------|--------------------|-----------|------------|-----------|
|      |           |       | w liczbach         | na 1000 M | w liczbach | na 1000 M |
| 2002 | 46        | 51    | -5                 | -1,1      | 25         | 5,50      |
| 2004 | 33        | 46    | -13                | -2,9      | 12         | 2,7       |
| 2006 | 43        | 36    | 7                  | 1,6       | 28         | 1,6       |
| 2007 | 44        | 44    | 0                  | 0,0       | 31         | 7,0       |
| 2009 | 54        | 46    | 8                  | 1,8       | 28         | 6,4       |
| 2011 | 35        | 42    | -7                 | -1,6      | 27         | 6,2       |
| 2016 | 28        | 35    | -7                 | -1,6      | 21         | 4,9       |

Opracowano na podstawie danych Ośrodka Statystyki Samorządów Terytorialnych

### RUCH WĘDRÓWKOWY LUDNOŚCI

| Lata | Napływ | Odływ | Saldo ruchu wędrownego |
|------|--------|-------|------------------------|
| 2002 | 34     | 68    | -34                    |
| 2004 | 39     | 60    | -21                    |
| 2006 | 68     | 100   | -32                    |
| 2007 | 72     | 84    | -12                    |
| 2009 | 40     | 59    | -19                    |
| 2011 | 41     | 76    | -35                    |
| 2016 | 34     | 48    | -12                    |

Opracowano na podstawie danych Ośrodka Statystyki Samorządów Terytorialnych

#### 2.2. Mieszkalnictwo.

Wielkość zasobów mieszkaniowych, a także ich standard techniczny bezpośrednio wpływają na warunki mieszkaniowe ludności.

W końcu 2016 r. w mieście znajdowało się 1652 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 110 000 m<sup>2</sup>.

Poprawa warunków mieszkaniowych jaka nastąpiła na przestrzeni lat 2002-2016, a którą przedstawiają zmiany we wskaźnikach, jest głównie skutkiem ilościowego wzrostu stanu zasobów mieszkaniowych o 10,7%, któremu towarzyszył spadek liczby ludności w analizowanych latach.

#### Zestawienie porównawcze podstawowych relacji ilościowych oraz wskaźników dotyczących mieszkalnictwa na terenie miasta Zawidów w latach 2002 – 2011

|    |  | Stan  |        |
|----|--|-------|--------|
|    |  | 2002  | 2016   |
| 1. | Stan ilościowy zasobów mieszkaniowych                  |       |        |
|    | - mieszkania   | 1492  | 1652   |
|    | - izby   | 5490  | 6085   |
|    | - powierzchnia użytkowa mieszkań w tys. m <sup>2</sup> | 95403 | 110000 |

|    |  |       |       |
|----|--|-------|-------|
| 2. | Liczba gospodarstw domowych            | 1603  | 1669  |
| 3. | Ludność w mieszkaniach                 | 4497  | 4258  |
| 4. | Przeciętne wskaźniki charakteryzujące: |       |       |
|    | a) stan zasiedlenia mieszkań:          |       |       |
|    | - liczba osób/mieszkanie               | 3,02  | 2,58  |
|    | - liczba osób/izbę                     | 0,81  | 0,70  |
|    | - m <sup>2</sup> p.u. na osobę         | 21,19 | 25,83 |
|    | - liczba gosp.dom./100 mieszkań        | 107   | 101   |
|    | b) wielkość mieszkania:                |       |       |
|    | - m <sup>2</sup> p.u./mieszkanie       | 63,94 | 66,58 |
|    | - izb/mieszkanie                       | 3,68  | 3,68  |

Szybszy w latach 2002–2016 przyrost zasobów mieszkaniowych w porównaniu z dynamiką przyrostu ludności dał w efekcie pewne „polepszenie” wskaźników zagęszczenia mieszkań i izb. W skali miasta przeciętna liczba osób w mieszkaniu spadła z 3,02 w 2002 roku do 2,58 w roku 2016, przy wzroście przeciętnego metrażu pomieszczeń przypadającej na 1 osobę (z 21,19 do 25,83) oraz spadku ilości osób na izbę (z 0,81 do 0,70). W mieście generalnie wszystkie wskaźniki również uległy „polepszeniu”. (szczegółowe dane w powyższej tabeli). Szacunkowy wskaźnik współzamieszkiwania w mieście wynosi 104 gospodarstw domowych/100 mieszkań (przy założeniu, że na 1 gospodarstwo domowe przypada 2,55 osób).

Warunki mieszkaniowe w mieście na tle województwa dolnośląskiego są porównywalne. Przeciętna liczba osób w mieszkaniu w województwie wynosi 2,52 osób (w mieście 2,58), a wielkość powierzchni użytkowej przypadającej na 1 osobę wynosi 28,7 m<sup>2</sup> (w mieście 25,8 m<sup>2</sup>).

Planowane zamierzenia w odniesieniu do liczby mieszkań determinują w głównej mierze dwa rodzaje potrzeb; potrzeby wynikające z aktualnej sytuacji mieszkaniowej oraz te, które wywołane zostaną ewentualnymi zmianami demograficznymi. Biorąc pod uwagę analizę możliwości rozwoju miasta zawarte w rozdziale 3 opracowania zakłada się wzrost liczby ludności miasta do 4800 osób.

Obecne warunki zamieszkiwania w gminie należy ocenić jako nie w pełni zadowalające, a przyczyną tego stanu rzeczy są:

- nie w pełni zaspokojone potrzeby w zakresie samodzielnego użytkowania mieszkań,
- niezadowalający standard mieszkań z uwagi na brak wyposażenia w podstawowe instalacje sanitarne, wielkość mieszkania.

Założeniem Studium jest doprowadzenie do odczuwalnej poprawy warunków życia w przewidzianej do zachowania zabudowie, co staje się nieodzowne z uwagi na stale rosnące w tym względzie aspiracje społeczne.

Zrealizowanie tego zamierzenia wymagać będzie:

- częściowego rozgęszczenia mieszkań nadmiernie obecnie zaludnionych,
- zahamowania procesu dalszej fizycznej i społecznej degradacji zasobów poprzez maksymalne i możliwe w istniejących warunkach zakresu ich odnowy.

Zakładając maksymalną adaptację obecnych zasobów, bierze się jednak pod uwagę nieuchronność ubytków mieszkaniowych w budynkach całkowicie zużytych fizycznie, w obiektach substandardowych, a także ubytków powodowanych wypadkami losowymi oraz zaburzeniami urbanistycznymi.

Zakłada się, że ok. 2,5 – 3,0% mieszkań wypadnie z istniejącej substancji mieszkaniowej, z uwagi na uwarunkowania przedstawione powyżej, co daje ok. 42 – 50 mieszkań.

Przy założeniu, że zgodnie ze światowymi standardami mieszkaniowymi, przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania winna wynosić 80 – 90 m<sup>2</sup>, a na 1 osobę winno przypadać 30 m<sup>2</sup>/osobę, ocenia się, że niedobór mieszkań dla aktualnej liczby ludności wynosi ok. 220 mieszkań.

Zakładając wzrost liczby ludności miasta do ok. 4800 osób, potrzeby mieszkaniowe dla zwiększonej liczby ludności ocenia się na ok. 200 mieszkań (przy przeciętnej powierzchni użytkowej – 30 m<sup>2</sup>/osobę i przeciętnej wielkości mieszkania – 80 m<sup>2</sup>).

W stosunku do liczby zawieranych małżeństw przyrost mieszkań, nie zabezpiecza potrzeb. W roku 2006 zawarto w mieście ogółem 28 małżeństw, a oddano do użytku tylko 3 mieszkania, analogicznie w roku 2016 – 21 małżeństw i 6 mieszkań.

Łączne potrzeby mieszkaniowe szacowane są na około: 470 mieszkań.

Niedobór mieszkań w perspektywie 30 lat wynikający ze wskaźnika 450 mieszkań / 1000 mieszkańców (wskaźnik stosowany do oceny warunków zamieszkiwania, o wartości właściwej dla państw rozwiniętych) – wskazuje na potrzebę realizacji w Zawidowie dodatkowych 500 mieszkań.

### 2.3 Infrastruktura społeczna.

#### Placówki oświatowo-wychowawcze.

Infrastruktura społeczna w zakresie oświaty i wychowania o lokalnym znaczeniu obejmuje przede wszystkim przedszkola, szkoły podstawowe i gimnazja, natomiast o znaczeniu ponadlokalnym szkoły średnie.

#### *Przedszkola:*

Na terenie miasta znajdują się następujące obiekty przedszkolne:

- Publiczne Przedszkole w Zawidowie, przy ulicy Parkowej 2 (liczące 125 miejsc) do którego uczęszcza 131 dzieci,
- Oddział Przedszkolny przy szkole, do którego uczęszcza 20 dzieci.

Głównymi czynnikami sprawczymi zmian w warunkach funkcjonowania placówek wychowania przedszkolnego są nie tylko stan ich liczebności, lecz również wielkość zapotrzebowania na ich usługi, wyznaczone przede wszystkim liczbą dzieci w wieku 2,5 – 6 lat.

Liczba dzieci w mieście w wieku 3-6 wg stanu w 2011 r. wynosiła w mieście 313, czyli wychowaniem przedszkolnym objętych jest ok. 41% dzieci w grupie wieku przedszkolnego (w województwie dolnośląskim 71%). W obecnej sytuacji, gdy ilość miejsc pracy dla kobiet jest ograniczona istniejące miejsca w przedszkolu zabezpieczają aktualne potrzeby.

#### *Publiczne szkoły podstawowe, gimnazja:*

Na terenie miasta zlokalizowane są następujące obiekty oświaty świadczące usługi w zakresie szkolnictwa:

- Szkoła Podstawowa im. Bolesława Chrobrego zlokalizowana przy ul. Szkolnej 4. Szkoła Podstawowa posiada 20 pomieszczeń, uczęszcza do niej

ok. 262 uczniów. Gimnazjum posiada 8 pomieszczeń i uczęszcza do niego 77 uczniów.

Obecnie gminna sieć oświatowa jest wystarczająca z punktu widzenia potrzeb i nie przewiduje się w najbliższych latach budowy nowej bądź likwidacji żadnej z funkcjonujących obecnie placówek.

#### Dostępność usług ochrony zdrowia.

Zaspakajanie potrzeb z zakresu ochrony zdrowia pozostaje w ścisłym związku z liczebnością i kwalifikacjami personelu służby zdrowia, a także dostępnością zakładów służby zdrowia i punktów aptecznych.

Istniejąca na terenie miasta sieć ochrony zdrowia obejmuje:

- Przychodnia Rejonowa zlokalizowana przy ul. Skłodowskiej Curie 6, w ramach której funkcjonują gabinet lekarza pierwszego kontaktu, poradnia dziecięca, 4 poradnie specjalistyczne, gabinet zabiegowy.

Istniejąca na terenie miasta przychodnia zaspokaja podstawowe potrzeby mieszkańców miasta w zakresie ochrony zdrowia. Niemniej jednak w związku z postępującym się starzeniem mieszkańców miasta, niezbędnym jest uruchomienie obiektów opieki społecznej.

#### Dostępność usług placówek kultury.

W zakresie zaspakajania potrzeb kulturalnych na terenie miasta główną rolę pełnią następujące obiekty:

- Ośrodek Kultury zlokalizowany przy ulicy Zgorzeleckiej 39. W ramach Ośrodka Kultury działa biblioteka publiczna. W obiekcie znajduje się sala widowiskowa oraz kawiarnia. W Ośrodku Kultury organizowane są różnego rodzaju imprezy kulturalne, konferencje, warsztaty, prezentacje, bankiety, koncerty. W ramach ośrodka prowadzona jest następująca działalność:
  - wydawnicza,
  - kółka zainteresowań (teatralne, plastyczne, muzyczne i taneczne),
  - nauka języków obcych,
  - zajęcia świetlicowe,
  - organizacja imprez okolicznościowych typu Dzień Seniora, Dzień Kobiet, Dzień Kombatanta, itp.

Z uwagi na transgraniczne położenie miasta w ośrodku organizowanych jest wiele imprez kulturalnych z udziałem zagranicznych sąsiadów.

Istniejące na terenie miasta obiekty zaspakajają podstawowe potrzeby w zakresie kultury.

#### Sport

Infrastrukturę sportową w mieście tworzą między innymi:

- boisko wielofunkcyjne „Orlik” zlokalizowane przy ul. Zgorzeleckiej 39,
- sala sportowa im. Marianny i Władysława Margas zlokalizowana przy ul. Szkolnej 4,
- boisko wielofunkcyjne przy Zespole Szkół zlokalizowany przy ul. Szkolnej 4,
- stadion miejski zlokalizowany przy ul. Zgorzeleckiej 39,
- siłownia zewnętrzna w parku miejskim.

#### 2.4. Rynek pracy

Podmioty i instytucje prowadzące różnego rodzaju działalność na terenie miasta (wg stanu na koniec 2011 r.) zatrudniały oficjalnie 493 osób (w tym 297 kobiet), Z

ogólnej liczby pracujących w rozbiu na poszczególne sekcje najwięcej osób znalazło zatrudnienie w następujących branżach (zgodnie z Europejską Klasyfikacją Działalności):

|   |               |
|---|---------------|
| – rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo, rybactwo   | – 0           |
| – przemysł i budownictwo  | – 240 (48,7%) |
| – handel, naprawa pojazdów samochodowych, transport i gospodarka magazynowa, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja | – 111 (22,5%) |
| – działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości  | – 7 (1,4%)    |
| – pozostałe usługi  | – 135 (27,4%) |

**W roku 2016 zatrudnienie wzrosło i wynosiło 562 osoby, w tym 341 osoby to kobiety.**

#### 2.5. Rozmiar i natężenie bezrobocia.

Jednym z ważniejszych kryteriów oceny warunków bytu mieszkańców jest możliwość uzyskania zatrudnienia. Zmiany występujące na lokalnym rynku pracy postrzegane są przez ludność i władze lokalne z dużym niepokojem. Zjawiskiem, które ciągle wywiera istotny wpływ na poziom warunków bytu ludności jest bezrobocie.

W Rejonowym Urzędzie Pracy w Zgorzelcu (wg stanu na koniec maja 2013 r.) zarejestrowanych było 189 osób bezrobotnych, co stanowiło ok. 4,3 % ogólnej liczby ludności miasta.

**W ostatnich latach warunki zatrudnienia ulegają poprawie (bezrobocie w roku 2016 wynosiło 70 osób, w tym 32 kobiety.**

**Wskaźnik liczby bezrobotnych na 1000 osób w wieku produkcyjnym w gminie wynosi 65,3 (w woj. dolnośląskim 77,2).**

**Na szansę znalezienia pracy istotny wpływ mają: wiek, wykształcenie i staż pracy. Analizując strukturę bezrobotnych pod kątem wymienionych cech można stwierdzić, że statystyczny bezrobotny zarejestrowany w urzędzie pracy to osoby w wieku do 34 lat, z wykształceniem gimnazjalnym, podstawowym i niepełnym podstawowym. Najliczniejszą grupę bezrobotnych w mieście Zawidów w 2009 r. – 54 osób (26,3%) stanowiły osoby mieszczące się w przedziale wiekowym 24 lat i mniej, (w woj. dolnośląskim wskaźnik ten wynosił 27,6%), 50 osób (24,4%) w przedziale wiekowym 45 – 54 lata i 48 osób (23,4%) w przedziale wiekowym 25-34 lat. Najliczniejszą grupę, jeśli chodzi o stan wykształcenia, stanowiły osoby z wykształceniem zasadniczym zawodowym – 68 osób (33,2%), w województwie dolnośląskim – 31,9% oraz gimnazjalnym podstawowym i niepełnym podstawowym – 61 osób (29,7%). natomiast jeśli chodzi o staż pracy – najliczniejsza grupa – 37 osób (21,6%) to osoby ze stażem pracy 1 – 5 lat.**

Szczegółowe dane dot. bezrobocia w poszczególnych latach w gminie przedstawia poniższa tabela:

**Bezrobotni wg wieku, poziomu wykształcenia**

| Lata | Liczba bezrobotnych ogółem | W wieku    |       |       |       |                 | Z ogółem – z wykształceniem |           |                    |                       |  |
|------|----------------------------|------------|-------|-------|-------|-----------------|-----------------------------|-----------|--------------------|-----------------------|--|
|      |                            | 24 i mniej | 25-34 | 35-44 | 45-54 | 55 lat i więcej | wyższym                     | średnim   |                    | zasadniczym zawodowym | gimnazjalnym i podstawowym i niepełnym podstawowym |
|      |                            |            |       |       |       |                 |                             | zawodowym | ogólno-kształcącym |                       |  |
| 2009 | 1182                       | 259        | 381   | 189   | 260   | 93              | 55                          | 228       | 105                | 295                   | 499  |
| 2008 | 928                        | 193        | 286   | 126   | 249   | 74              | 40                          | 167       | 74                 | 221                   | 426  |
| 2007 | 1189                       | 206        | 322   | 205   | 340   | 116             | 34                          | 208       | 59                 | 317                   | 571  |

#### Potrzeby i możliwości rozwoju miasta.

Wykonana „Analiza potrzeb i możliwości rozwoju miasta” (zgodnie art. 10 ust. 1 pkt 7 oraz ust. 5, 6 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) określiła podstawowe programowe potrzeby dotyczące rozwoju docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej z uwzględnieniem dokumentów strategicznych miasta, uwarunkowań i prognozy rozwoju społeczno-gospodarczej oraz strategicznych celów rozwojowych.

Potrzeby te, zapewniające zarówno możliwość rozwoju i wyeliminowania zjawisk kryzysowych w rozwoju miasta, jak i zapewniające dopełnienie oraz właściwe ukształtowanie jego struktury przestrzennej, określono na obecnym i wstępnym etapie sporządzenia prac planistycznych w następujący sposób (dane podlegają weryfikacji w ramach przewidzianego i wymaganego udziału społeczeństwa w pracach nad studium):

- zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową: 470 mieszkań o pow. użytkowej 37 600 m<sup>2</sup> pow. u. (62 040 m<sup>2</sup> pow. c.);
- zapotrzebowania na zabudowę usługowa (obsługa mieszkańców): 13 160 m<sup>2</sup> pow. użytkowej (21 056 m<sup>2</sup> pow. c.);
- zapotrzebowania na zabudowę produkcyjno-usługową (działalność gospodarcza): 105 000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej (157 500 m<sup>2</sup> pow. c.).

Z powyższego programu potrzeb, w istniejącej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, istnieje możliwość zrealizowania:

- 212 mieszkań o powierzchni użytkowej 16 970 m<sup>2</sup> pu (na terenie o powierzchni 14 ha);
- zabudowy usługowej, o powierzchni użytkowej 6 875 m<sup>2</sup> (na terenie o powierzchni 5,5 ha);
- zabudowy produkcyjno-usługowej o powierzchni użytkowej 2 000 m<sup>2</sup> (na terenie o powierzchni 1,2 ha).

Pozostałe potrzeby zrealizowane zostaną poza istniejącą strukturą funkcjonalno-przestrzenną – na terenach wyznaczonych w planie miejscowym, w następującym zakresie:



- w zakresie potrzeb mieszkaniowych – 235 mieszkań o powierzchni użytkowej 18 800 m<sup>2</sup> – na terenie o powierzchni 28,2 ha (nie zrealizowano potrzeb w zakresie 23 mieszkań o powierzchni użytkowej 1 840 m<sup>2</sup> – teren 3 ha);
- w zakresie zabudowy usługowej – o powierzchni użytkowej 5 937 m<sup>2</sup> pu – na terenie powierzchni 3,8 ha (nie zrealizowano potrzeb w zakresie 348 m<sup>2</sup> pu – teren 0,5 ha);
- w zakresie zabudowy produkcyjno-usługowej (działalności gospodarczej) – o powierzchni użytkowej 96 000 m<sup>2</sup> – na terenie o powierzchni 82,4 ha (nie zrealizowano potrzeb w zakresie 7 000 m<sup>2</sup> pu – teren 5,2 ha).

Natomiast na terenach niewyznaczonych w planie miejscowym (poza istniejącą strukturą funkcjonalno-przestrzenną) wyliczone potrzeby uwzględniono w projekcie studium w sposób następujący:

- nie wyznaczono dodatkowych terenów w zakresie 23 mieszkań o powierzchni użytkowej 1 840 m<sup>2</sup> – teren 3 ha;
- nie wyznaczono dodatkowych terenów usługowych w zakresie 348 m<sup>2</sup> pu – teren 0,5 ha;
- wyznaczono dodatkowo tereny pod zabudowę związaną z działalnością gospodarczą o powierzchni użytkowej 16 600 m<sup>2</sup> na terenie o powierzchni 10 ha – tym samym wyznaczono nowej zabudowy o powierzchni użytkowej 9600 m<sup>2</sup> ponad wyliczone potrzeby dla nowej zabudowy (7,3 ha ponad wyznaczony w planie), co stanowi 9% powierzchni użytkowej określonej w wyliczonym zapotrzebowaniu (wg niniejszej analizy).

W przyjętej ostatecznie koncepcji maksymalnego rozwoju przestrzennego miasta program związany z realizacją nowej zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy produkcyjno-usługowej na terenach rozwoju przestrzennego, w tym nie wyznaczonych w planach miejscowych, został zrealizowany w znacznie mniejszym zakresie.

Zgodnie z wykonaną przez Burmistrza Miasta Zawidowa (maj 2018 r.) „Analizą potrzeb i możliwości rozwoju miasta Zawidów” (Burmistrz Miasta Zawidowa), bilans szczegółowo został przedstawiony w zestawieniach tabelarycznych:

- Analiza tabelaryczna nr 1: Możliwość realizacji nowej zabudowy na terenach wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta.
- Analiza tabelaryczna nr 2: Bilans realizacji nowej zabudowy na terenach rozwoju przestrzennego – na terenach poza istniejącą strukturą przestrzenną:
  - na terenach objętych planem miejscowym (Tereny B),
  - na terenach nie wyznaczonych w planach miejscowych (Tereny C):

**Analiza tabelaryczna nr 1.**

**Możliwość realizacji nowej zabudowy na terenach wykształconej struktury funkcjonalno przestrzennej miasta – Tereny A.**

| Oznaczenie terenu  | Powierzchnia terenu położonego w istniejącej strukturze | Chłonność terenu -<br>Możliwość realizacji<br>nowej zabudowy |  | Zapotrzebowanie pod<br>nową zabudowę dla<br>miasta |  | Niezrealizowane<br>potrzeby pod nową<br>zabudowę w istniejącej<br>strukturze |  |
|--|---|--|--|--|--|--|--|
|  |   | Ilość miesz-<br>kań  | Powierz-chnia<br>użytkowa /<br>całkowita                                 | Ilość miesz-<br>kań                                | Powierz-chnia<br>użytkowa /<br>całkowita                       | Ilość miesz-<br>kań  | Powierz-chnia<br>użytkowa /<br>całkowita                       |
| <b>Tereny mieszkaniowe</b>                                     |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>MN<br/>MW<br/>MU</b>  | 14 ha   | 212  | 16 970 m <sup>2</sup> pu<br>(28 000 m <sup>2</sup><br>pc)<br>wi/śr: 0,20 | 470  | 37 600 m <sup>2</sup> pu<br>(62 040 m <sup>2</sup><br>pc)      | 258  | 20 630 m <sup>2</sup> pu<br>(34 040 m <sup>2</sup><br>pc)      |
|  |   |  |  |  |  |  | Ws. 1,65 pc  |
| <b>Tereny usługowe</b>   |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>U<br/>MNU<br/>MU</b>  | 5,5 ha  |  | 6 875 m <sup>2</sup> pu<br>(11 000 m <sup>2</sup><br>pc)<br>wi/śr: 0,20  |  | 13 160 m <sup>2</sup> pu<br>(21 056 m <sup>2</sup><br>pc)      |  | 6 285 m <sup>2</sup> pu<br>(10 056 m <sup>2</sup><br>pc)       |
|  |   |  |  |  |  |  | Ws. 1,6 pc   |
| <b>Tereny produkcyjno-usługowe (działalności gospodarczej)</b> |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>PU<br/>P<br/>P/EF</b>                                       | 1,2 ha  | 15<br>osób<br>zatrud.  | 2000 m <sup>2</sup> pu<br>3000 m <sup>2</sup> pc<br>wi: 0,25             |  | 105 000 m <sup>2</sup><br>pu<br>(157 500 m <sup>2</sup><br>pc) |  | 103 000 m <sup>2</sup><br>pu<br>(154 500 m <sup>2</sup><br>pc) |
|  |   |  |  |  |  |  | Ws. 1,5 pc   |

## Analiza tabelaryczna nr 2.

**Bilans realizacji nowej zabudowy na terenach rozwoju przestrzennego – na terenach poza istniejącą strukturą przestrzenną:**

- na terenach objętych planem miejscowym (Tereny B),
- na terenach nie wyznaczonych w planach miejscowych (Tereny C).

| Niezrealizowane potrzeby pod nową zabudowę – wg tabeli 1 (w istniejącej strukturze funk.-przestrz.)  |  | Realizacja / możliwości realizacji nowej zabudowy na terenach rozwoju przestrzennego – na terenach wyznaczonych w planach miejscowych Tereny B |             |  | Realizacja nowej zabudowy na terenach rozwoju przestrzennego – na terenach niewyznaczonych w planach miejscowych – przydatnych na cele budowlane (określonych w docelowym modelu rozwoju miasta) Tereny C |             |  | Bilans niezrealizowanych potrzeb / zrealizowanych w nadmiarze potrzeb w stosunku do wyników analizy |
|--|--|--|-------------|--|---|-------------|--|---|
| Ilość mieszkań   | Pow. uż. / całk. (m <sup>2</sup> )                     | Oznacz. terenu / pow. t. wyznaczonego w p. m. (ha)   | il. mieszk. | Pow. użytk. (m <sup>2</sup> ) / pow. całk. (m <sup>2</sup> )   | Oznacz. terenu / pow. t. wyznaczonego w p. m. (ha)  | il. mieszk. | Pow. użytk. (m <sup>2</sup> ) / pow. całk. (m <sup>2</sup> ) | Il. mieszk. / Pow. użytk. (m <sup>2</sup> ) / pow. całk. (m <sup>2</sup> )                          |
| <b>Tereny mieszkaniowe</b>   |  |  |             |  |   |             |  |   |
| <b>Potrzeby niezrealizowane w istn. strukt.</b>  |  |  |             |  |   |             |  |   |
| 258  | 20 630 m <sup>2</sup> pu<br>(34 040 m <sup>2</sup> pc) | 28,2 ha  | 235         | 18 800 m <sup>2</sup> pu<br>(31 020 m <sup>2</sup> pc)<br>0,11 | Nie wyznaczono  | 0           | 0 m <sup>2</sup> pu  | 23 mieszkania<br>Pow. u: 1840 m <sup>2</sup><br>3 ha  |
| <b>podsumowanie</b>  |  |  |             |  |   |             |  |   |
| Pow. u. i pow. t. dla nowej zabudowy na terenach wyznaczonych w planach miejscowych (poza istniejącą strukturą):   |  | L. mieszkań: 235<br>Pow. u: 18 800 m <sup>2</sup><br>Pow. c: (31 020 m <sup>2</sup> )<br>Pow. t: 28,2 ha                                       |             |  |   |             |  |   |
| Wymagane / wyliczone dodatkowe pow. u. i pow. terenów dla nowej zabudowy na terenach niewyznaczonych w planach miejscowych:  |  |  |             |  | L. mieszkań: 23<br>Pow. u: 1 840 m <sup>2</sup><br>Pow. c: 3 036 m <sup>2</sup> .<br>Teren: 30 360 m <sup>2</sup> – 3 ha.   |             |  |   |
| Powierzchnie u. i pow.t. dla nowej zabudowy na terenach niewyznaczonych w planach miejscowych, określone w przyjętej docelowej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta (faktycznie zrealizowane w projekcie studium): |  |  |             |  | Nie wyznaczono  |             |  |   |
| Łącznie pow. u. pow. terenów dla nowej zabudowy zrealizowane poza istniejącą strukturą funkcjonalno-przestrzenna:  |  |  |             |  | L. mieszkań: 235<br>Pow. u: 18 800 m <sup>2</sup><br>Pow. c: (31 020 m <sup>2</sup> )<br>Pow. t: 28,2 ha  |             |  |   |
| Bilans niezrealizowanych potrzeb w przyjętej docelowej strukturze przestrzennej (tj poniżej wyliczonych potrzeb):  |  |  |             |  | L. mieszkań: 23<br>Pow. u: 1 840 m <sup>2</sup><br>Pow. c: 3 036 m <sup>2</sup> .<br>Teren: 30 360 m <sup>2</sup> – 3 ha.   |             |  |   |

|   |  |        |  |   |  |  |  |
|---|--|--------|--|---|--|--|--|
| <b>Tereny usługowe obsługi ludności</b>   |  |        |  |   |  |  |  |
| <b>Niezrealizowane potrzeby pod nową zabudowę – wg tabeli 1 (w istniejącej strukturze funk.-przestrz.)</b>  | <b>Realizacja / możliwości realizacji nowej zabudowy na terenach rozwoju przestrzennego – na terenach wyznaczonych w planach miejscowych. Tereny B</b> |        |  | <b>Realizacja nowej zabudowy na terenach rozwoju przestrzennego – na terenach niewyznaczonych w planach miejscowych (określonych w docelowym modelu rozwoju miasta). Tereny C</b> | <b>Bilans niezrealizowanych potrzeb / zrealizowanych w nadmiarze potrzeb w stosunku do wyników analizy</b> |  |  |
| <b>Potrzeby niezrealizowane w istn. strukt.</b>   |  |        |  |   |  |  |  |
|   | 6 285 m <sup>2</sup><br>pu<br>(10 056 m <sup>2</sup> pc)   | 3.8 ha |  | 5 937 m <sup>2</sup><br>pu<br>(9 500 m <sup>2</sup> pc)<br>0,25   | Nie wyznaczono   |  | 348 m <sup>2</sup> pu<br>556 m <sup>2</sup> pc |
| <b>Podsumowanie</b>   |  |        |  |   |  |  |  |
| <b>Pow. u. i pow. t. dla nowej zabudowy na terenach wyznaczonych w planach miejscowych (poza istniejącą strukturą):</b>   | Pow. u: 5 937 m <sup>2</sup><br>Pow. c: 9 500 m <sup>2</sup><br>Pow. t: 3,8 ha   |        |  |   |  |  |  |
| <b>Wymagane / wyliczone dodatkowe pow. u. i pow. terenów dla nowej zabudowy na terenach niewyznaczonych w planach miejscowych:</b>  |  |        |  | Pow. u: 348 m <sup>2</sup><br>Pow. c: 556 m <sup>2</sup><br>Pow. t: 0,5 ha  |  |  |  |
| <b>Powierzchnie u. i pow.t. dla nowej zabudowy na terenach niewyznaczonych w planach miejscowych, określone w przyjętej docelowej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta (faktycznie zrealizowane w projekcie studium):</b> |  |        |  | Nie wyznaczono  |  |  |  |
| <b>Łącznie pow. u. pow. terenów dla nowej zabudowy zrealizowane poza istniejącą strukturą funkcjonalno-przestrzenna:</b>  |  |        |  | Pow. u: 5 937 m <sup>2</sup><br>Pow. c: 9 500 m <sup>2</sup><br>Pow. t: 3,8 ha  |  |  |  |
| <b>Bilans niezrealizowanych potrzeb w przyjętej docelowej strukturze przestrzennej (tj. poniżej wyliczonych potrzeb):</b>   |  |        |  | Pow. u: 348 m <sup>2</sup><br>Pow. c: 556 m <sup>2</sup><br>Pow. t: 0,5 ha  |  |  |  |

| <b>Tereny produkcyjno-usługowe (działalności gospodarczej – przemysł, bazy, składy, usługi)</b>   |  |  |       |  |   |       |  |   |
|---|--|--|-------|--|---|-------|--|---|
| Niezrealizowane potrzeby pod nową zabudowę – wg tabeli 1 (w istniejącej strukturze funk.-przestrz.)   |  | Realizacja / możliwości realizacji nowej zabudowy na terenach rozwoju przestrzennego – na terenach wyznaczonych w planach miejscowych. Tereny B. |       |  | Realizacja nowej zabudowy na terenach rozwoju przestrzennego – na terenach niewyznaczonych w planach miejscowych – przydatnych na cele budowlane (określonych w docelowym modelu rozwoju miasta). Tereny C. |       |  | Bilans niezrealizowanych potrzeb / zrealizowanych w nadmiarze potrzeb w stosunku do wyników analizy |
|   | Pow. zab   | Pow.t.   | zatr. | Pow. zab.  | Pow.t.  | zatr. | Pow. zab.  |   |
|   | 103 000 m <sup>2</sup> pu<br>(154 500 m <sup>2</sup> pc) | 82,4   | 335   | 96 000 m <sup>2</sup> pu<br>(144 000 m <sup>2</sup> pc)<br>(śr 0,17) | 10 ha   | 4     | 16 600 m <sup>2</sup> pu<br>(25 000 m <sup>2</sup> pc)<br>0,20 | Wyznaczono ponad wyliczone potrzeby 9 600 m <sup>2</sup> pu<br>(14 500 m <sup>2</sup> pc)<br>- 9%   |
| <b>B. w rozbiciu</b>  |  |  |       |  |   |       |  |   |
| Elektrownie wiatrowe  |  | 25 ha  | 0     | 0 m <sup>2</sup> pu  |   |       |  |   |
| Działalność gospodarcza – tereny produkcyjno-usługowe / infrastruktura techniczna   |  | 57,4 ha  | 335   | 96 000 m <sup>2</sup> pu<br>(144 000 m <sup>2</sup> pc)<br>0,25      |   |       |  |   |
| <b>Podsumowanie</b>   |  |  |       |  |   |       |  |   |
| Pow. u. i pow. t. dla nowej zabudowy na terenach wyznaczonych w planach miejscowych (poza istniejącą strukturą):  |  | Pow. u: 96 000 m <sup>2</sup><br>Pow. c: 144 000 m <sup>2</sup><br>Pow. t: 57,4 ha   |       |  |   |       |  |   |
| Wymagane / wyliczone dodatkowe pow. u. i pow. terenów dla nowej zabudowy na terenach niewyznaczonych w planach miejscowych:   |  |  |       |  | Pow. u: 7 000 m <sup>2</sup><br>Pow. c: 10 500 m <sup>2</sup><br>Pow. t: 5,2 ha   |       |  |   |
| Powierzchnie u. i pow. t. dla nowej zabudowy na terenach niewyznaczonych w planach miejscowych, określone w przyjętej docelowej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta (faktycznie zrealizowane w projekcie studium): |  |  |       |  | Pow. u: 16 600 m <sup>2</sup><br>Pow. c: 25 000 m <sup>2</sup><br>Pow. t: 10 ha   |       |  |   |
| Łącznie pow. u. pow. terenów dla nowej zabudowy zrealizowane poza istniejącą strukturą funkcjonalno-przestrzenna:   |  |  |       |  | Pow. u: 112 600 m <sup>2</sup><br>Pow. c: 169 000 m <sup>2</sup><br>Pow. t: 92,4 ha   |       |  |   |
| Bilans zrealizowanej dodatkowo zabudowy w przyjętej docelowej strukturze przestrzennej (tj powyżej wyliczonych potrzeb):  |  |  |       |  | Pow. u: 9 600 m <sup>2</sup><br>Pow. c: 14 500 m <sup>2</sup><br>Pow. t: 7,3 ha   |       |  |   |
| Skala zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyniku analiz:  |  |  |       |  | 9%  |       |  |   |

### 3. Struktura funkcjonalno-przestrzenna oraz przeznaczenie i zagospodarowanie terenów. **Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.**

Układ zagospodarowania terenu objętego opracowaniem odzwierciedla struktura użytkowania gruntów w 2013 roku. Według ewidencji wykorzystania gruntów na dzień 8 sierpnia 2013 roku, uzyskanej w Starostwie Powiatowym [Zestawienie klasoużytków w obrębach] powierzchnia ewidencyjna terenu objętego opracowaniem ekofizjograficznym wynosi 606,56 ha, przy czym:

- użytki rolne (R) zajmują 407,5 ha, co stanowi 67,2% pow. ogólnej obszaru,
- grunty pod lasami (Ls) – 22,0 ha, to jest 3,6% pow. ogólnej,
- grunty zadrzewione i zakrzaczone (Lz) – 11,3 ha, to jest 1,9% pow. ogólnej,
- grunty pod wodami (W) – 10,2 ha, to jest 1,7% pow. ogólnej,
- tereny zabudowane i zurbanizowane (B) – 91,8 ha, to jest 20,4% powierzchni ogólnej obszaru, w tym:
  - ✓ tereny mieszkaniowe: 48,6 ha, co stanowi 52,9% pow. zabudowanej,
  - ✓ tereny przemysłowe: 7,6 ha, co stanowi 8,3% pow. zabudowanej,
  - ✓ tereny rekreacyjne i wypoczynkowe: 11,5 ha, co stanowi 12,6% pow. zabudowanej,
  - ✓ inne tereny zabudowane: 17,7 ha, co stanowi 19,3% pow. zabudowanej,
  - ✓ tereny niezabudowane: 6,4 ha, co stanowi 6,9% pow. zabudowanej,
- tereny kolejowe: 26,4 ha,
- drogi: 32,1 ha,
- tereny różne zajmują (X) 4,9 ha, co stanowi 0,1% pow. ogólnej.

W obszarze miasta liczącym w granicach administracyjnych 606,2 ha, tereny zabudowane zajmują 20,4% powierzchni miasta. Około 90% terenów zainwestowanych tworzy właściwy zespół miejski Zawidowa usytuowany w południowo-wschodniej części miasta. Pozostałe tereny zainwestowane kształtuje sieć małych osad i koloni mieszkaniowych Ostróżna, Wilka Stacja, Osiedle w rejonie ul. Szybów i Wilczej, usytuowanych w zachodniej części obszaru i w sąsiedztwie linii kolejowej nr 344 Wilka – Zawidów – Granica Państwa.

Tereny otwarte miasta, obejmujące grunty orne, łąki i pastwiska, lasy, grunt zadrzewione i zakrzaczone oraz wody otwarte stanowią 74% terenów w granicach administracyjnych, przy czym centralną i północną część obszaru wypełniają grunty orne; zachodnią część łąki nadrzeczne, a południową część łąki, pastwiska i lasy o ukształtowaniu zbliżonym do form naturalnych (cenne przyrodniczo).

Strukturę funkcjonalną użytkowania terenu właściwego zespołu miejskiego zasadniczo kształtują tereny mieszkaniowo-usługowe zajmujące ok. 72% i tereny funkcji wytwórczych zajmujące ok. 8,3% tej powierzchni.

Także istotnym czynnikiem określającym charakter użytkowania są tereny komunikacji drogowej zajmujące ok. 30% obszaru miasta.

**W przestrzennej strukturze Zespołu miejskiego można wyróżnić następujące układy urbanistyczne:**

- **Zespół Starego Miasta (ukształtowany jako układ średniowieczny z dwoma zespołami kościelnymi w obszarze szczególnie bogatej krajobrazowo topografii terenu),**
- **Główny obszar miejski Zawidowa, obejmujący:**

- zespół centralny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (skomponowany w postaci układu promienisto-pierścieniowego z XIX i XX w. z zabudową zwartą (szeregową/segmentową) i wolnostojącą),
- układy zabudowy współczesnej w otoczeniu zespołu centralnego po stronie zachodniej i północnej, z dominującą zabudową wolnostojącą,
- zespoły zabudowy przemysłowej i usługowej w południowej części miasta (jako obszar poprzemysłowy – z relikdami danej zabudowy przemysłowej i usługowej).
- **Obszar zabudowy rozproszonej Ostróżno** (stanowiący wyodrębniony z układu miasta układ osadniczy położony po południowej i zachodniej części miasta, w rejonie ulic Ostróżno, Dworcowej, Kolejowej i Szybów).

W Głównym obszarze miasta należy wyróżnić charakteryzujące się specyficznymi i odmiennymi cechami zespoły zabudowy:

- zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Słowackiego (stanowiący zabudowę blokową zrealizowaną w technologii uprzemysłowionej),
- zachodni obszar zespołu centralnego (w rejonie ulic Zgorzeleckiej i Wilczej) stanowiący obszar zainwestowania miejskiego, obejmujący teren parku im. J. Boehme oraz główne obiekty infrastruktury społecznej miasta (stadion, przedszkole),
- tereny poprzemysłowe – jako tereny przekształceń i rewitalizacji pod nowe funkcje miejskie.

Tereny zainwestowane Głównego obszaru miejskiego od strony zachodniej zamyka przestrzennie bardzo duży – jak na tą skalę miasta – kompleks ogrodów działkowych.

Osobną wydzieloną częścią układu przestrzennego miasta stanowi obszar zabudowy rozproszonej Ostróżno z węzłem kolejowym Wilka Stacja i kolejowym przejściem granicznym Frydland – Zawidów (przy ulicy Kolejowej). W ramach obszaru Ostróżno wyróżnić można zespoły mieszkaniowe przy ulicach Osiedle, Szybów i Dworcowej) oraz tereny układu ruralistycznego przy ulicy Ostróżno (tereny d. przysiółka Ostróżno w części południowej miasta).

Obszar zabudowy rozproszonej Ostróżno od Głównego obszaru miejskiego Zawidowa oddzielają tereny otwarte – przyrodnicze oraz rolnicze.

Tereny rolnicze w dotychczasowych dokumentach planistycznych miasta przeznaczone zostały pod rozwój przestrzenny miasta.

Walory przestrzenne terenów zainwestowanych miasta są mocno zróżnicowane tak z uwagi na ich ukształtowanie jak i stan techniczny.

Posługując się w ocenie wartości przestrzennych **kryteriami ładu przestrzennego, wymogami urbanistyki i kompozycji oraz ochrony krajobrazu kulturowego**, można wyróżnić jako bardzo pozytywne:

- zespół Starego Miasta,
- zespoły zabudowy mieszkaniowo-usługowej w centralnej i zachodniej części miasta, w tym **układu promienisto-pierścieniowego z XIX w. i XX w. oraz zabudowy wzdłuż ul. Zgorzeleckiej,**
- **zabudowa obszaru Ostróżna.**

Do zespołów o cechach pozytywnych należy również zaliczyć aktualnie realizowane zespoły zabudowy jednorodzinnej w północnej części miasta.

W południowej części miasta, w szczególności obszarach poprzemysłowych i w otoczeniu Starego Miasta, występuje stała poprawa ładu

przestrzennego poprzez trwający proces likwidacji starej zabudowy i wprowadzenie w jej miejsce nowych układów zabudowy.

Zespoły zabudowy usytuowane w zachodniej części obszaru miasta (w obszarze zabudowy rozproszonej Ostróżno) ukształtowane są w większości z obiektów wolnostojących, w części zagrodowych, o luźnym i swobodnym układzie charakterystycznym dla małych przysiółków (układzie ruralistycznym). Jedynie kolonia Zawidów – Osiedle – Skiba / Ostróżno stanowi zespół o bardzo zdyscyplinowanym układzie i jednorodnej architekturze. Zabudowa w tej części miasta charakteryzuje się zróżnicowaną wartością techniczno-użytkową w większości wskazaną do modernizacji i przebudowy.

**Walory miasta w zakresie struktury przestrzenne określają:**

- skoncentrowany układ terenów zainwestowanych (**zwarte układy zabudowy**),
- historyczny zespół zabudowy starego miasta, a w nim w szczególności – zachowany pierwotny układ urbanistyczny, skalę i ukształtowanie zabudowy oraz układy zieleni,
- czytelnie uformowany zespół centralnej i zachodniej części miasta o charakterystycznym promienisto-pierścieniowym układzie; skala zabudowy tego rejonu oraz ukształtowanie terenów zieleni miejskiej.

Do negatywnych cech przestrzennych fragmentów istniejących zespołów urbanistycznych można zaliczyć:

- zdegradowane zagospodarowanie terenów **poprzemysłowych**,
- substandardową obudowę drogi wojewódzkiej **DW355 (ulicy Granicznej)** w rejonie przejścia granicznego,
- niezwiązany przestrzennie z miastem (**poprzez układ i skalę budynków**) **zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Słowackiego**,
- wielkość i układ kompleksu ogrodów działkowych po zachodniej, oddzielający miasto od terenów rozwojowych.

Na wyżej wymienione negatywne cechy przestrzenne nakłada się niska ocena stanu technicznego zabudowy części tych terenów.

Jako szczególne zagadnienie przestrzenne rysuje się problem starego miasta – zespołu zabudowy o bardzo wysokich walorach kulturowych, dużym potencjale atrakcyjności przestrzenno-funkcjonalnej, jednocześnie o stosunkowo niskim standardzie technicznym. Problem ten należy uznać za podstawowy dla określenia kierunków rozwojowych miasta.

Elementem pozytywnie warunkującym możliwości ekspansji przestrzennej miasta jest fakt posiadania przez miasto w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych większości terenów rolnych posiadających zgody na zmianę sposobu użytkowania. Sytuacja ta sprzyja prowadzeniu przez miasto aktywnej gospodarki gruntami, służącej pożądanemu przez miasto rozwojowi urbanistycznemu zespołu miejskiego i ochronie terenów o dużych walorach przyrodniczych. Obszary te pokryte są w części aktualnymi opracowaniami urbanistycznymi.



### **Stan prawny gruntów.**

Strukturę własności charakteryzują określone niżej zastawienia opracowane na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Zgorzelcu.

Grunty położone na obszarze miasta Zawidów:

| lp.  | Rodzaj własności / grupy rejestrowe | powierzchnia ogólna | W tym:                      |       |                   |      |              |
|------|-------------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------|-------------------|------|--------------|
|      |                                     |                     | tereny rolne / użytki rolne | las   | tereny zabudowane | wody | Tereny różne |
| w ha |                                     |                     |                             |       |                   |      |              |
| 1    | Gr. SP                              | 202                 | 174                         | 9     | 3                 | 6    | 9            |
| 2    | Gr. SP – uż. wieczyste              | 35                  | 15                          | 0     | 20                | 0    | 0            |
| 3    | Gr. SP – spółki, przedsiębiorstwa   | 0                   |                             |       |                   |      |              |
| 4    | Gr. gminne                          | 127                 | 66                          | 4     | 48                | 1    | 7            |
| 5    | Gr. gminne – uż. wieczyste          | 22                  | 3                           | 0     | 19                | 0    | 0            |
| 6    | Gr. gminne samorząd. os. prawn.     | 0                   |                             |       |                   |      |              |
| 7    | Gr. osób fizycznych                 | 208                 | 160                         | 20    | 26                | 0    | 0            |
| 8    | Gr. spółdz. (miesz.)                | 1                   | 0                           | 0     | 1                 | 0    | 0            |
| 9    | Gr. kościołów                       | 1                   | 0                           | 0     | 1                 | 0    | 0            |
| 10   | Gr. wsp. grunt                      | 0                   |                             |       |                   |      |              |
| 11   | Gr. powiatu                         | 4                   | 0                           | 0     | 4                 | 0    | 0            |
| 12   | Gr. powiatu – wieczyste             | 0                   |                             |       |                   |      |              |
| 13   | Gr. województwa                     | 3                   | 0                           | 0     | 3                 | 0    | 0            |
| 14   | Gr. województwa – wieczyste         | 0                   |                             |       |                   |      |              |
| 15   | Gr. pozost. – sp. prawa handl.      | 4                   | 1                           |       | 3                 | 0    | 0            |
|      | Razem                               | 607 ha              | 419 ha                      | 33 ha | 128 ha            | 7 ha | 16 ha        |

Na obszarze miasta dominuje własność uspołeczniona (grunty SP, gminy, powiatu i województwa, bez użytkowania wieczystego – o pow. 336 ha).

Grunty te zajmują 55% powierzchni wszystkich gruntów w mieście.

Dodatkowo należy wskazać na znaczny zakres gruntów własności gminy i SP (39,5% w skali miasta) na terenach otwartych (rolniczych), będących miejscem przestrzennego rozwoju miasta.

Natomiast na wszystkich terenach otwartych (z lasami i pozostałymi) własność SP i gminy zajmuje 58% powierzchni wszystkich gruntów.

W granicach terenu zurbanizowanego dominuje własność prywatna (własność osób fizycznych, użytkowanie wieczyste – na powierzchni 70 ha).

Grunty te stanowią 54,6% terenów zabudowanych.

Stan prawny stanowi okoliczność sprzyjającą do prowadzenia aktywnej polityki przestrzennej na terenie miasta.

#### **4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

##### Układ przestrzenny.

Do najcenniejszych obszarów środowiska kulturowego miasta należy zachowany średniowieczny układ lokacyjny z połowy XIII wieku oraz towarzyszący mu zespół dwóch zespołów kościelnych – poewangelicki z XVIII wieku i katolicki z XIX wieku na Wzgórzu św. Michała. Obszary te poprzez układ topograficzny terenu oraz rozplanowanie i skalę obiektów stanowią dominantę przestrzenną miasta i kształtują jego charakterystyczny i niepowtarzalny wizerunek. Obszar wpisany jest do rejestru zabytków (nr rej. A/1804/377 z dnia 25.11.1956 r.).

Drugim pod względem wartości jest układ promienisto-pierścieniowy miasta z XIX i XX wieku o układzie promienisto-pierścieniowym z charakterystycznymi dla epoki założeniami zieleni i licznymi budynkami użyteczności publicznej. Ta część miasta charakteryzuje się czytelnym – określonym przebiegami dróg – układem przestrzennym i pierzejowym usytuowaniem zabudowy.

Na uwagę zasługuje też kolonia domków jednorodzinnych przy ul. Wilczej z charakterystycznym dla podstawowych zasad ładu przestrzennego ukształtowaniem.

Zarówno z obszarami w/w jak i terenami z nimi sąsiadującymi związane są charakterystyczne dla miasta założenia przyrodniczo-kulturowe (parki, założenia zieleni towarzyszące zabudowie, założenie zieleni związane z poewangelickim zespołami kościelnymi, zespół leśny związany ze Wzgórzem Zamkowym, zespół parkowy Ostróżno, będący pozostałością układu rezydencyjnego wiejskiego Ostróżno z XVIII – XIX w., założenia parkowe przy ul. Szybów i ul. Skłodowskiej-Curie oraz zespół zieleni rejonie ulicy Warszawskiej i Lubelskiej).

W dotychczasowym stanie utrzymane zostały generalne elementy kompozycyjne układów i zasady ich rozpoznawania. W części zdegradowane poprzez wyburzenia (głównie w obszarze Starego Miasta) oraz poprzez wprowadzenie niewłaściwych form zabudowy, nieuwzględniających zasady wkomponowania nowej zabudowy w układ przestrzenny. W obszarze Starego Miasta stan techniczny budynku mimo dobrego zachowania całego układu jest zły. Funkcje obiektów w obrębie wymienionych stref kulturowych związane z mieszkalnictwem usługami i administracją, działalnością gospodarczą. Niewykształcone zostały w niezbędnym zakresie funkcje usługowe w obszarze Starego Miasta – jako ośrodka miejskiego. Do terenów szczególnie zdegradowanych należy zaliczyć rejon ulicy dojazdowej do przejścia granicznego oraz zespołu poewangelickiego i teren przemysłowy w południowej części miasta.

Do szczególnych zagrożeń i zjawisk przyczyniających się do dalszej degradacji zasobów kulturowych należy zaliczyć:

- dalszą dekapitalizację majątku i nie podejmowanie kompleksowej jej modernizacji (rewaloryzacja),
- tereny zagrożone powodzią,
- niski poziom dochodów miasta i społeczeństwa,
- niedostosowanie charakteru funkcji (sposobu użytkowania) do układów przestrzennego i architektonicznego obszaru zabytkowego,
- próby wprowadzenia niedostosowanych pod względem architektonicznym obiektów,
- niewykształcenie funkcji rozwojowych miasta adekwatnych do walorów środowiska kulturowego (obsługa ludności, turystyka, usługi rynkowe / komercyjne, obsługa działalności gospodarczej).

Dla zapewnienia warunków ochrony i rewitalizacji miasta z XIX i XX wieku o układzie promienisto-pierścieniowym, niezbędne jest ustanowienie w trybie przepisów odrębnych strefy ochrony konserwatorskiej.

Strefa winna obejmować między innymi zespół leśny Góry Zamkowej, południowe zbocze Góry św. Michała, tereny zespołu przemysłowego i doliny Lasku Lubańskiego oraz tereny zabudowy w ich sąsiedztwie.

Gminna ewidencja zabytków.

Miasto posiada gminną ewidencję zabytków.

Wykaz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zawiera poniższe zestawienie:

| Lp. | Miejscowość | Adres                | Obiekt                   |
|-----|-------------|----------------------|--------------------------|
| 1.  | Zawidów     | ul. Cmentarna        | d. cmentarz ewangelicki  |
| 2.  | Zawidów     | ul. Cmentarna 1      | Kamienica                |
| 3.  | Zawidów     | ul. Cmentarna 3      | Kamienica                |
| 4.  | Zawidów     | ul. Cmentarna 4      | Kamienica                |
| 5.  | Zawidów     | ul. Cmentarna 5      | d. plebania              |
| 6.  | Zawidów     | ul. Dworcowa 3-3a    | Budynek mieszkalny       |
| 7.  | Zawidów     | ul. Dworcowa 4       | Budynek wodociągów       |
| 8.  | Zawidów     | ul. Dworcowa 8       | Budynek mieszkalny       |
| 9.  | Zawidów     | ul. Dworcowa 10      | Budynek mieszkalny       |
| 10. | Zawidów     | ul. Dworcowa 18      | Budynek mieszkalny       |
| 11. | Zawidów     | ul. Dworcowa 20      | Budynek mieszkalny       |
| 12. | Zawidów     | ul. Grunwaldzka 1    | Kamienica                |
| 13. | Zawidów     | ul. Grunwaldzka 1 a  | Oficyna, ob. bud. gosp.  |
| 14. | Zawidów     | ul. Grunwaldzka 4    | Budynek biurowo-usługowy |
| 15. | Zawidów     | ul. Jana Pawła II 1  | Kamienica                |
| 16. | Zawidów     | ul. Jana Pawła II 2  | Kamienica                |
| 17. | Zawidów     | ul. Jana Pawła II 3  | Kamienica                |
| 18. | Zawidów     | ul. Jana Pawła II 4  | Kamienica                |
| 19. | Zawidów     | ul. Jana Pawła II 5  | Kamienica                |
| 20. | Zawidów     | ul. Jana Pawła II 7  | Kamienica                |
| 21. | Zawidów     | ul. Jana Pawła II 8  | Kamienica                |
| 22. | Zawidów     | ul. Jana Pawła II 9  | Budynek mieszkalny       |
| 23. | Zawidów     | ul. Jana Pawła II 10 | Kamienica                |
| 24. | Zawidów     | ul. Jana Pawła II 11 | Budynek mieszkalny       |
| 25. | Zawidów     | ul. Jana Pawła II 12 | Kamienica                |
| 26. | Zawidów     | u. Jana Pawła II 14  | Budynek mieszkalny       |
| 27. | Zawidów     | ul. Jana Pawła II 15 | Budynek mieszkalny       |
| 28. | Zawidów     | ul. Jana Pawła II 16 | Budynek mieszkalny       |
| 29. | Zawidów     | ul. Jana Pawła II 19 | Budynek mieszkalny       |
| 30. | Zawidów     | ul. Jana Pawła II 20 | Budynek mieszkalny       |
| 31. | Zawidów     | ul. Jana Pawła II 21 | Budynek mieszkalny       |
| 32. | Zawidów     | ul. Jana Pawła II 22 | Budynek mieszkalny       |
| 33. | Zawidów     | ul. Jana Pawła II 24 | Budynek mieszkalny       |
| 34. | Zawidów     | ul. Jana Pawła II 26 | Plebania                 |
| 35. | Zawidów     | ul. Jana Pawła 26a   | Dom Parafialny           |
| 36. | Zawidów     | ul. Kolejowa 6       | Dworzec PKP              |
| 37. | Zawidów     | ul. Kolejowa 6       | Wieża wodna              |

|     |         |                   |   |
|-----|---------|-------------------|---|
| 38. | Zawidów | ul. Kopernika 2   | Budynek mieszkalny                              |
| 39. | Zawidów | ul. Kopernika 6   | Budynek mieszkalny                              |
| 40. | Zawidów | ul. Kopernika 8   | Budynek mieszkalny                              |
| 41. | Zawidów | ul. Kopernika 10  | Budynek mieszkalny                              |
| 42. | Zawidów | ul. Kopernika 12  | Budynek mieszkalny                              |
| 43. | Zawidów | ul. Kopernika 14  | Budynek mieszkalny                              |
| 44. | Zawidów | ul. Kopernika 16  | Budynek mieszkalny                              |
| 45. | Zawidów | ul. Kopernika 18  | Budynek mieszkalny                              |
| 46. | Zawidów | ul. Kościuszki 1  | Budynek mieszkalny                              |
| 47. | Zawidów | ul. Kościuszki 2  | Budynek mieszkalny                              |
| 48. | Zawidów | ul. Kościuszki 4  | Budynek mieszkalny                              |
| 49. | Zawidów | ul. Kościuszki 6  | Budynek mieszkalny                              |
| 50. | Zawidów | ul. Kościuszki 8  | Budynek mieszkalny                              |
| 51. | Zawidów | ul. Kościuszki 14 | Budynek mieszkalny                              |
| 52. | Zawidów | ul. Kościuszki 20 | Budynek mieszkalny                              |
| 53. | Zawidów | ul. Kościuszki 22 | Budynek mieszkalny                              |
| 54. | Zawidów | ul. Kościuszki 24 | Budynek mieszkalny                              |
| 55. | Zawidów | ul. Lubańska      | Mur cmentarza ewangelickiego                    |
| 56. | Zawidów | ul. Lubańska 5    | Budynek mieszkalny                              |
| 57. | Zawidów | ul. Lubańska 6    | Diakonat,<br>ob. budynek mieszkalny             |
| 58. | Zawidów | ul. Lubelska 1    | Budynek mieszkalny                              |
| 59. | Zawidów | ul. Lubelska 3    | Budynek mieszkalny                              |
| 60. | Zawidów | ul. Lubelska 4    | Willa   |
| 61. | Zawidów | ul. Lubelska 5    | Budynek mieszkalny                              |
| 62. | Zawidów | ul. Lubelska 6    | Budynek mieszkalny                              |
| 63. | Zawidów | ul. Lubelska 8    | Budynek mieszkalny                              |
| 64. | Zawidów | ul. Lubelska 10   | Willa   |
| 65. | Zawidów | ul. Lubelska 10a  | Bud. gosp., ob. mieszk.                         |
| 66. | Zawidów | ul. Lubelska 12   | Willa   |
| 67. | Zawidów | ul. Lubelska 14   | Budynek mieszkalny                              |
| 68. | Zawidów | ul. Lubelska 16   | Willa   |
| 69. | Zawidów | ul. 1 Maja 1      | Budynek mieszkalny                              |
| 70. | Zawidów | ul. 1 Maja 3      | Budynek mieszkalny                              |
| 71. | Zawidów | ul. 1 Maja 4      | Budynek mieszkalny                              |
| 72. | Zawidów | ul. 1 Maja 5      | Budynek mieszkalny                              |
| 73. | Zawidów | ul. 1 Maja 6      | Budynek mieszkalny                              |
| 74. | Zawidów | ul. 1 Maja 7      | Budynek mieszkalny                              |
| 75. | Zawidów | ul. 1 Maja 8      | Budynek mieszkalny                              |
| 76. | Zawidów | ul. 1 Maja 9      | Budynek mieszkalny                              |
| 77. | Zawidów | ul. 1 Maja 10     | Budynek mieszkalny                              |
| 78. | Zawidów | ul. 1 Maja 11     | Budynek mieszkalny                              |
| 79. | Zawidów | ul. Mickiewicza 1 | Budynek mieszkalny                              |
| 80. | Zawidów | ul. Mickiewicza 4 | Budynek mieszkalny                              |
| 81. | Zawidów | ul. Mickiewicza 8 | Budynek mieszkalny                              |
| 82. | Zawidów | ul. Młynarska 1   | Budynek mieszkalny                              |
| 83. | Zawidów | ul. Młynarska 8   | Fabryka włókiennicza braci<br>Maue, ob. Zawitex |
| 84. | Zawidów | ul. Młynarska 8   | Budynek fabryczny,                              |

|      |         |                       |                               |
|------|---------|-----------------------|-------------------------------|
|      |         |                       | <b>ob. magazynowo-biurowy</b> |
| 85.  | Zawidów | ul Moniuszki 2        | Budynek mieszkalny            |
| 86.  | Zawidów | ul Moniuszki 4        | Budynek mieszkalny            |
| 87.  | Zawidów | ul Moniuszki 5        | Budynek mieszkalny            |
| 88.  | Zawidów | ul. Niepodległości 1  | Kamienica                     |
| 89.  | Zawidów | ul. Niepodległości 2  | Kamienica                     |
| 90.  | Zawidów | ul. Niepodległości 3  | Budynek mieszkalny            |
| 91.  | Zawidów | ul. Niepodległości 4  | Budynek mieszkalny            |
| 92.  | Zawidów | ul. Niepodległości 5  | Budynek mieszkalny            |
| 93.  | Zawidów | ul. Niepodległości 6  | Budynek mieszkalny            |
| 94.  | Zawidów | ul. Niepodległości 7  | Kamienica                     |
| 95.  | Zawidów | ul. Niepodległości 8  | Kamienica                     |
| 96.  | Zawidów | ul. Niepodległości 9  | Kamienica                     |
| 97.  | Zawidów | ul. Niepodległości 10 | Kamienica                     |
| 98.  | Zawidów | ul. Niepodległości 11 | Urząd Celny, ob. bud. mieszk. |
| 99.  | Zawidów | ul. Ogrodowa 1        | Budynek mieszkalny            |
| 100. | Zawidów | ul. Ogrodowa 5        | Budynek mieszkalny            |
| 101. | Zawidów | ul. Ogrodowa 7        | Budynek mieszkalny            |
| 102. | Zawidów | ul. Ostróżno          | Park                          |
| 103. | Zawidów | ul. Ostróżno 1        | Budynek mieszkalny            |
| 104. | Zawidów | ul. Ostróżno 18       | Zajazd, ob. bud. mieszk.      |
| 105. | Zawidów | ul. Ostróżno 19       | Budynek mieszkalny            |
| 106. | Zawidów | ul. Parkowa 1         | Budynek mieszkalny            |
| 107. | Zawidów | ul. Parkowa 3         | Budynek mieszkalny            |
| 108. | Zawidów | ul. Partyzantów 1     | Budynek mieszkalny            |
| 109. | Zawidów | ul. Partyzantów 2     | Budynek mieszkalny            |
| 110. | Zawidów | ul. Partyzantów 6     | Budynek mieszkalny            |
| 111. | Zawidów | ul. Partyzantów 8/10  | Budynek mieszkalny            |
| 112. | Zawidów | ul. Partyzantów 12/14 | Budynek mieszkalny            |
| 113. | Zawidów | ul. Partyzantów 16-18 | Budynek mieszkalny            |
| 114. | Zawidów | ul. Partyzantów 20    | Budynek mieszkalny            |
| 115. | Zawidów | ul. Partyzantów 22    | Budynek mieszkalny            |
| 116. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 1     | Kamienica                     |
| 117. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 2     | Kamienica                     |
| 118. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 3     | Kamienica                     |
| 119. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 4     | Kamienica                     |
| 120. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 5     | Kamienica                     |
| 121. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 6     | Kamienica                     |
| 122. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 7     | Kamienica                     |
| 123. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 8     | Kamienica                     |
| 124. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 9     | Kamienica                     |
| 125. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 10    | Kamienica                     |
| 126. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 11    | Kamienica                     |
| 127. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 12    | Kamienica                     |
| 128. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 13    | Kamienica                     |
| 129. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 13    | Oficyna                       |
| 130. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 14    | Kamienica                     |
| 131. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 18    | Kamienica                     |

|      |         |                       |                                     |
|------|---------|-----------------------|-------------------------------------|
| 132. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 19    | Kamienica                           |
| 133. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 20    | Kamienica                           |
| 134. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 21-22 | Ratusz, ob. Urząd Gminy             |
| 135. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 23    | Kamienica                           |
| 136. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 24    | Kamienica                           |
| 137. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 25    | Kamienica                           |
| 138. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 26    | Kamienica                           |
| 139. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 27    | Kamienica                           |
| 140. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 28    | Kamienica                           |
| 141. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 29    | Kamienica                           |
| 142. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 30    | Kamienica                           |
| 143. | Zawidów | ul. Skłodowskiej 4    | Budynek mieszkalny                  |
| 144. | Zawidów | ul. Skłodowskiej 6a   | Stacja transformatorów              |
| 145. | Zawidów | ul. Skłodowskiej 8a   | Budynek biurowy                     |
| 146. | Zawidów | ul. Skłodowskiej 9    | Budynek mieszkalny                  |
| 147. | Zawidów | ul. Skłodowskiej 11   | Budynek mieszkalny                  |
| 148. | Zawidów | ul. Skłodowskiej 12   | Szpital,<br>ob. Przychodnia zdrowia |
| 149. | Zawidów | ul. Spokojna 2        | Budynek mieszkalny                  |
| 150. | Zawidów | ul. Spokojna 4-6      | Budynek mieszkalny                  |
| 151. | Zawidów | ul. Spokojna 10       | Budynek mieszkalny                  |
| 152. | Zawidów | ul. Szeroka 1         | Kamienica                           |
| 153. | Zawidów | ul. Szeroka 2         | Kamienica                           |
| 154. | Zawidów | ul. Szeroka 3         | Kamienica                           |
| 155. | Zawidów | ul. Szeroka 4         | Kamienica                           |
| 156. | Zawidów | ul. Szeroka 6         | Kamienica                           |
| 157. | Zawidów | ul. Szeroka 7         | Kamienica                           |
| 158. | Zawidów | ul. Szeroka 8         | Kamienica                           |
| 159. | Zawidów | ul. Szeroka 9         | Kamienica                           |
| 160. | Zawidów | ul. Szeroka 10        | Kamienica                           |
| 161. | Zawidów | ul. Szeroka 11        | Kamienica                           |
| 162. | Zawidów | ul. Strzelecka 1      | Kamienica                           |
| 163. | Zawidów | ul. Strzelecka 2      | Kamienica                           |
| 164. | Zawidów | ul. Strzelecka 2      | Brama                               |
| 165. | Zawidów | ul. Strzelecka 3      | Kamienica                           |
| 166. | Zawidów | ul. Strzelecka 4      | Kamienica                           |
| 167. | Zawidów | ul. Strzelecka 6      | Kamienica                           |
| 168. | Zawidów | ul. Strzelecka 7      | Budynek mieszkalny                  |
| 169. | Zawidów | ul. Strzelecka 8      | Budynek mieszkalny                  |
| 170. | Zawidów | ul. Strzelecka 9      | Budynek mieszkalny                  |
| 171. | Zawidów | ul. Strzelecka 10     | Budynek mieszkalny                  |
| 172. | Zawidów | ul. Strzelecka 12     | Budynek mieszkalny                  |
| 173. | Zawidów | ul. Szkolna 1         | Żłobek                              |
| 174. | Zawidów | ul. Szkolna 2         | Budynek mieszkalny                  |
| 175. | Zawidów | ul. Szkolna 3         | Willa                               |
| 176. | Zawidów | ul. Szkolna 5         | Willa                               |
| 177. | Zawidów | ul. Szkolna 7         | Willa, ob. Posterunek Policji       |
| 178. | Zawidów | ul. Szybów nr 2a      | Budynek mieszkalny                  |

|      |         |                       |   |
|------|---------|-----------------------|---|
| 179. | Zawidów | ul. Warszawska 2      | Budynek mieszkalny                              |
| 180. | Zawidów | ul. Warszawska 3      | Willa   |
| 181. | Zawidów | ul. Warszawska 4      | Budynek mieszkalny                              |
| 182. | Zawidów | ul. Warszawska 6      | Budynek mieszkalny                              |
| 183. | Zawidów | ul. Wierzbowa 3       | Budynek mieszkalny                              |
| 184. | Zawidów | ul. Wierzbowa 6       | Willa   |
| 185. | Zawidów | ul. Wierzbowa 10      | Willa   |
| 186. | Zawidów | ul. Wierzbowa 12      | Budynek mieszkalny                              |
| 187. | Zawidów | ul. Wierzbowa 16      | Budynek mieszkalny                              |
| 188. | Zawidów | ul. Wilcza 1          | Budynek mieszkalny                              |
| 189. | Zawidów | ul. Wilcza 3          | Budynek mieszkalny                              |
| 190. | Zawidów | ul. Wilcza 4          | Budynek mieszkalny                              |
| 191. | Zawidów | ul. Wilcza 5          | Budynek mieszkalny                              |
| 192. | Zawidów | ul. Wilcza 6          | Budynek mieszkalny                              |
| 193. | Zawidów | ul. Wilcza 8          | Budynek mieszkalny                              |
| 194. | Zawidów | ul. Wilcza 10         | Budynek mieszkalny                              |
| 195. | Zawidów | ul. Wilcza 11         | Kamienica                                       |
| 196. | Zawidów | ul. Wilcza 12         | Remiza strażacka                                |
| 197. | Zawidów | ul. Wilcza 13         | Kamienica                                       |
| 198. | Zawidów | ul. Wilcza 14         | Budynek mieszkalny                              |
| 199. | Zawidów | ul. Wilcza 17         | Budynek mieszkalny                              |
| 200. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 1     | Kamienica                                       |
| 201. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 2     | Kamienica                                       |
| 202. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 3     | Kamienica                                       |
| 203. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 4     | Kamienica                                       |
| 204. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 5     | Kamienica                                       |
| 205. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 6     | Kamienica                                       |
| 206. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 7     | Kamienica                                       |
| 207. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 8     | Kamienica                                       |
| 208. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 9     | Budynek mieszkalny                              |
| 209. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 10    | Kamienica                                       |
| 210. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 11    | Budynek mieszkalny                              |
| 211. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 18    | Kamienica                                       |
| 212. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 19    | Budynek mieszkalny                              |
| 213. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 20-22 | Kamienica                                       |
| 214. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 24    | Kamienica                                       |
| 215. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 26    | Kamienica                                       |
| 216. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 27    | Sąd, ob. Bud. mieszk.                           |
| 217. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 29    | Urząd Pocztowy                                  |
| 218. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 30    | Budynek mieszkalny                              |
| 219. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 31    | Budynek mieszkalny                              |
| 220. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 32    | Hotel „Pod Lipami”,<br>ob. Budynek mieszk.-usł. |
| 221. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 33    | Budynek mieszkalny                              |
| 222. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 35    | Budynek mieszkalny                              |
| 223. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 36    | Budynek mieszkalny                              |
| 224. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 37    | Budynek mieszkalny                              |
| 225. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 38    | Budynek mieszkalny                              |

|      |         |                    |   |
|------|---------|--------------------|---|
| 226. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 39 | Hotel Stadt Görlitz,<br>ob. Dom Kultury |
| 227. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 43 | Budynek mieszkalny                      |
| 228. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 44 | Łaźnia miejska,<br>ob. Budynek usługowy |
| 229. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 45 | Willa                                   |
| 230. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 46 | Budynek mieszkalny                      |
| 231. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 48 | Willa, budynek biurowy                  |
| 232. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 49 | Budynek mieszkalny                      |
| 233. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 50 | Budynek mieszkalny                      |
| 234. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 56 | Willa                                   |
| 235. | Zawidów | ul. Żeromskiego 1  | Kamienica                               |

#### Stanowiska archeologiczne.

Udokumentowane stanowisko archeologiczne oraz obiekty archeologiczne i znaleziska (w tym ujawnione w strefie ochrony archeologicznej), podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Stanowiska archeologiczne oznaczono na rysunku uwarunkowań.

#### Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych.

Ochronie prawnej podlegają następujące obszary i obiekty zlokalizowane na terenie miasta:

- zabytkowy – wynikający z chronologicznego rozwoju miasta układ urbanistyczny miasta średniowiecznego (Starego Miasta) z II poł. XIII w., rozbudowany w XV – XIX w., z zespołami kościelnymi – poewangelickim z XVIII wieku i katolickim z XIX wieku – wpisany do rejestru zabytków (nr rej. A/1804/377 z dnia 25.11.1956 r.),
- zespół parkowy Ostróżno (założenie parkowo-krajobrazowe), będący pozostałością układu rezydencyjnego wiejskiego Ostróżno z XVIII – XIX w., wpisany do rejestru zabytków (nr rej. A/5663790/J z dnia 25.07.1983 r.);
- obiekty wpisane do rejestru zabytków:
  - kościół parafialny pw. Św. Józefa Robotnika – nr rej. A/1052 z dnia 26.03.2008 r.;
  - budynek mieszkalny, Plac Zwycięstwa 15 – nr rej. 1247/J z dnia 19.12.1995 r.;
  - dawny hotel, Plac Zwycięstwa 16/17 – nr rej. 1248/J z dnia 20.12.1995 r.;
  - wieża po kościele, ul. Cmentarna – nr rej. 1505 z dnia 25.01.1965 r.

**W obszarze planu nie zidentyfikowano dóbr kultury współczesnej – wymagających ochrony i kształtowania.**



## **5. Stan środowiska, w tym rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.**

### 5.1. Geologia.

Teren opracowania położony jest w obrębie, jednej z głównych jednostek geologicznych Sudetów, jaką jest krystalinik karkonosko-izerski [Stupnicka 1997]. Jednostka ta należy do starszego piętra strukturalnego, w skład którego wchodzi kompleksy skalne od prekambryjskich po paleozoiczne.

W budowie krystaliniku karkonosko-izerskiego przeważają skały metamorficzne. Teren miasta położony jest w obrębie kompleksu granitognejsów izerskich. Kompleks ten budują różne odmiany gnejsów i granitów, w tym granodioryty zawidowskie, które odsłaniają się na powierzchni w południowo-wschodniej części gminy. Utworami powierzchniowymi pozostałej części obszaru są południowej części gminy – plejstoceńskie piaski, żwiry, głazy i gliny morenowe, a w centrum i części północnej – piaski i żwiry wodnolodowcowe. Najmłodsze utwory w rejonie opracowania to holocenijskie piaski, żwiry i mułki rzeczne w dolinach potoków [Marks i in. 2006, Badura i in. 2005, Stupnicka 1997].

### 5.2. Surowce mineralne.

Na terenie miasta znajduje się złoża „Zawodów” o numerze KN5744: kruszywo naturalne – piaski ze żwirem. Powierzchnia złoża wynosi 7,5 ha.

Dla złoża nie ustanowiono terenu i obszaru górniczego. Granice złoża wskazano na mapie uwarunkowań.

### 5.3. Procesy geodynamiczne. Obszary osuwania się mas ziemnych.

Na terenie Zawidowa nie stwierdzono terenów zagrożonych masowymi ruchami ziemi. Terenami, które są podatne na osypy, spływy, zsuwy, zmywy i inne zjawiska masowe (osuwania się mas ziemnych) są skarpy starej żwirowni przy ul. Lubelskiej. Na skarpach istnieją ślady tych procesów, ale są one mało aktywne. Nie zagrażają one zabudowaniom ani nie powodują innych strat materialnych.

### 5.4. Wody powierzchniowe.

Miasto Zawidów położona jest w zlewni Nysy Łużyckiej (zlewnia II rzędu), należącej do dorzecza Odry. Prawobrzeżnym dopływem Nysy Łużyckiej jest płynąca przez teren gminy Witka (w Czechach Smědá) wraz Kocim Potokiem. [MPHP 2013].

Witka płynie wzdłuż południowo-zachodniej granicy miasta Zawidów. Źródła Witki znajdują się w czeskiej części Gór Izerskich w rejonie szczytu Jizera.

Poza obszarem gminy, tuż za jej zachodnią granicą, utworzono na Witce zbiornik zaporowy Niedów. Zbiornik ten powstał na potrzeby elektrowni Turów i ma powierzchnię ok. 1,8 km<sup>2</sup>.

Koci Potok, prawobrzeżny dopływ Witki, stanowi oś hydrograficzną miasta, o przebiegu wschód-zachód. Koci Potok wypływa w czeskiej części Pogórza Izerskiego (Frýdlantská pahorkatina), ze zbocza Bulovskeho Kopca na wysokości ok. 420 m n.p.m. [Staffa i in. 2003]. Największe dopływy to bezimienne potoki określone na mapie podziału hydrograficznego Polski jako: Dopływ ze Starego Zawidowa oraz Dopływ ze Skrzydlíc. Długość Kociego Potoku to 16 km, uchodzi do Witki przy zbiorniku Niedów.

Z rejonu Lasku Lubańskiego wypływa bezimienne potok, który w obrębie

Zawidowa po przepłynięciu około 200 m, w rejonie ulicy Lubelskiej jest wprowadzony do podziemnego kanału i pod zabudową miejską płynie aż do rejonu ul. Wierzbowej, gdzie znajduje się jego ujście do Kocięgo Potoku.

W 2012 roku, stan ekologiczny JCWP (jednolite części wód powierzchniowych, wg Prawa wodnego) Witka / Smeda od Rasnice do zbiornika Niedów oceniono jako umiarkowany, natomiast stan chemiczny jako poniżej stanu dobrego. W związku z tym stan Witka / Smeda od Rasnice do zbiornika Niedów, określono, jako zły. Niezbędne jest więc wprowadzenie programów naprawczych. Stanu Kocię Potok nie oceniano.

#### 5.5. Wody podziemne.

Miasto Zawidów położona jest poza Głównymi Zbiornikami Wód Podziemnych.

W rejonie miasta, zasadnicze znaczenie ma czwartorzędowe piętro wodonośne, z którego czerpane są wody na potrzeby miasta Zawidów. Piętro to wykształcone jest w postaci piasków różnoziarnistych i żwirów z otoczkami. W obszarze stwierdzonej tutaj struktury kopalnej Zawidów-Sulików (doliny pra-Witki), piętro czwartorzędowe posiada dwa poziomy wodonośne, natomiast poza nią – jeden. Miąższość poziomu górnego wynosi od 1,3 do 26,6 m. Charakteryzuje się on swobodnym zwierciadłem wody, występującym na głębokości stropu tego poziomu. Poziom górny zasilany jest przez wody opadowe i powierzchniowe. Poziom dolny występuje tylko w obszarze struktury kopalnej. Rozpoczyna się poniżej 40 m głębokości, a jego średnia miąższość wynosi 50 m. Zwierciadło ma charakter subartezyjski. Zasilanie tego poziomu odbywa się pośrednio poprzez infiltrację z poziomu górnego oraz bezpośrednio na skrzydłach (wychodniach) tej struktury.

Miasto Zawidów położone jest w obrębie obszaru: JCWPd 88 o kodzie GW640088. Zgodnie z Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry [M.P.2011, Nr 40, poz. 451], JCWP 88 została oceniona jako niezagrożona nieosiągnięciem dobrego stanu ilościowego i chemicznego.

W 2012 roku prowadzono badania diagnostyczne w 8 punktach pomiarowych w obrębie JCWPd (jednolite części wód podziemnych, wg Prawa wodnego). We siedmiu punktach stwierdzono wody o dobrym stanie chemicznym, zakwalifikowane do II (2 punkty) i III (5 punktów) klasy jakości. W jednym punkcie wody zaliczono do IV klasy, co oznacza słaby stan chemiczny. W punkcie pomiarowym w Zawidowie, badano wody należące do czwartorzędowego piętra wodonośnego i zaliczono je do III klasy jakości, co wskazuje na dobry stan chemiczny.

Punkty związane z prowadzonymi badaniami – studnie i otwory poszukiwawcze – oznaczona na rysunku uwarunkowań.

#### 5.6. Klimat.

Niemal cały Zawidów leży w strefie przeciętnych warunków bioklimatycznych, dla której większość wskaźników biometeorologicznych jest zbliżona do wartości średniej dla regionu. Obejmuje tereny wysoczyznowe. Są one dobrze przewietrzane i mają przeciętne warunki nasłonecznienia. Wyłączone z tej strefy są jedynie dna i wyloty głębokich dolin Kocięgo Potoku i bezimiennego potoku w rejonie Lasku Lubańskiego oraz tereny położone w obrębie terasy zalewowej Witki.

Klimat obszarów dolinnych, a zwłaszcza terasy zalewowej, charakteryzują często występujące inwersje termiczne, co przyczynia się do stagnacji chłodnego powietrza, zwiększenia frekwencji mgieł i przymrozków przygruntowych a także podwyższenia stopnia uwilgotnienia. Z bioklimatycznego punktu widzenia, mgły oceniane są niekorzystnie. Sprzyjają one utrzymywaniu się w powietrzu zanieczyszczeń

gazowych, ciekłych i pyłowych oraz ograniczają dopływ bezpośredniego promieniowania słonecznego. Potęgują także odczucie chłodu. Są to obszary najgorsze z punktu widzenia bioklimatologii, w obrębie których lokalizacja zabudowy mieszkaniowej nie jest jednak kategorię wykluczona.

Strefa mało korzystna, niezalecana dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, obejmuje także tereny podmokłe. Wymienić tu należy szczególnie dolinę Kociego Potoku na południe od ulicy Dworcowej. Są to także obszary położone w obrębie terenów zalewowych tego potoku.

Wilgotność podłoża w istotny sposób wpływa na takie parametry meteorologiczne, jak temperatura i wilgotność powietrza. Na obszarach z podmokłymi gruntami, z wodą podskórna lub powierzchniową następuje wolne ogrzewanie się podłoża w ciągu dnia i wolne jego wychładzanie nocą. Amplitudy dobowe temperatury powietrza są więc stosunkowo (w porównaniu z terenami suchymi czy pokrytymi sztuczną nawierzchnią) niewielkie. Z uwagi jednak na zwiększoną wilgotność i obniżoną temperaturę powietrza notuje się tu podwyższenie wielkości ochładzającej powietrza, którą dodatkowo potęgują wiatry.

#### 5.7. Stan czystości powietrza.

Na stan czystości powietrza w Zawidowie mają wpływ emisje zanieczyszczeń z dużych obiektów przemysłowych zlokalizowanych na terenie powiatu zgorzeleckiego oraz na terenie Niemiec i Czech. Dominującym źródłem emisji pyłów i gazów w powiecie jest Elektrownia TURÓW, która ma istotny wpływ na poziom emisji zanieczyszczeń energetycznych w regionie jak i w województwie dolnośląskim. Na terenie powiatu zgorzeleckiego wyemitowano w 2012 roku 1529 Mg zanieczyszczeń pyłowych, co stanowi 37% emisji pyłów z terenu całego Dolnego Śląska. Elektrownia Turów ma dominujący udział w emisji zanieczyszczeń gazowych (66,6%) oraz pyłowych (46,0%) w odniesieniu do sumarycznej emisji z wybranych zakładów kontrolowanych przez dolnośląski WIOŚ w 2012 r. [Mikołajczyk i inni 2013]. Od roku 1999 emisja zanieczyszczeń z zakładów utrzymuje się na zbliżonym poziomie, ulegając nieznacznym wahaniom w poszczególnych latach, jednak podjęte wcześniej przedsięwzięcia ograniczające emisję zanieczyszczeń w elektrowniach, zakładach przemysłowych i obiektach bytowo-komunalnych, doprowadziły do znacznej poprawy jakości powietrza.

Nie bez znaczenia, szczególnie w sezonie grzewczym, jest też emisja zanieczyszczeń energetycznych z kotłowni lokalnych oraz z palenisk domowych. Praktycznie wszystkie składniki spalin, z wyjątkiem pary wodnej są zanieczyszczeniami powietrza. Podstawową masę zanieczyszczeń odprowadzanych do atmosfery stanowi dwutlenek węgla. Jednak najbardziej uciążliwe składniki spalin to przede wszystkim dwutlenek siarki, tlenki azotu, tlenek węgla i pył. W mniejszych ilościach emitowane są również chlorowodór, różnego rodzaju węglowodory aromatyczne i alifatyczne oraz związki węgla elementarnego w postaci sadzy. Wraz z pyłem emitowane są również metale ciężkie, pierwiastki promieniotwórcze i benzo(a)piren. Najistotniejszą rolę odgrywa tu emisja zanieczyszczeń z emitorów o niskiej wysokości (od kilku, kilkunastu do maksymalnie 30 m). Na terenach o zwartej zabudowie, z dużą ilością indywidualnych palenisk w budynkach mieszkalnych oraz w zakładach usługowych i przemysłowych zjawisko to może być szczególnie dotkliwie odczuwalne.

Drugim ważnym elementem niskiej emisji są zanieczyszczenia komunikacyjne, obejmujące takie substancje jak: tlenki azotu, węglowodory, pyły, tlenek węgla, aldehydy. Emisja ta wraz z postępującym zwiększaniem się ilości pojazdów wykazuje

tendencję wzrostową. Szczególnie wysokie zanieczyszczenie powietrza substancjami pochodzącymi ze spalania paliw w silnikach pojazdów występuje na skrzyżowaniach i przy głównych ulicach miasta, o dużym natężeniu ruchu. W przypadku zanieczyszczeń pyłowych dużą rolę w miastach odgrywa tzw. „wtórna” emisja niezorganizowana z niesprzątaných ulic i placów czy ścierania opon.

Na podstawie klasyfikacji stref województwa dolnośląskiego za rok 2013 stwierdzono potrzebę opracowywania programów ochrony powietrza ze względu na ochronę zdrowia ludzi z uwagi na przekroczenia norm stężenia pyłu PM10, tlenku węgla, benzo(a)pirenu oraz ozonu [Mikołajczyk i in. 2013]. Największym problemem w skali powiatu zgorzeleckiego pozostaje wysoki poziom zanieczyszczenia powietrza pyłem zawieszonym PM10 i benzo(a)pirenem. Główną przyczyną występowania przekroczeń w okresie zimowym jest, jak podaje Mikołajczyk [2013] emisja z systemów indywidualnego ogrzewania budynków i utrudnione warunki rozprzestrzeniania zanieczyszczeń (szczególnie w kotlinach).

#### 5.8. Klimat akustyczny.

Hałas o poziomie wyższym niż 65 dB, jak dopuszczalny w ciągu dnia dla terenów III klasy standardu akustycznego (zabudowa mieszkaniowa z usługami), stwierdzono tylko wzdłuż ulicy Zgorzeleckiej. Zasięg tego hałasu obejmuje pas terenu wzdłuż tej ulicy o szerokości 5 m i sięga elewacji najbliższych budynków mieszkalnych. Tak więc, hałas drogowy nie jest problemem na terenie Zawidowa.

#### 5.9 Promieniowanie – zagrożenie polem elektromagnetycznym.

Północno-zachodnią część obszaru opracowania przecinają dwutorowe, napowietrzne linie wysokiego napięcia 110 kV (S-305/306) oraz 220 kV (D-212/213, D-214/215 i D-216/217) prowadzące z Elektrowni Turów do GPZ „Mikułowa”. Linie te są źródłami pola elektromagnetycznego mogącego powodować przekroczenie wartości dopuszczalnych na terenach zamieszkałych. Maksymalne wartości natężenia pola elektrycznego (uwzględniając najbardziej niekorzystne warunki środowiskowe i rozwiązania konstrukcyjne) pod napowietrzną linią przesyłową o napięciu 110 kV, na wysokości 1,8 m od powierzchni ziemi, wynosi 3 kV/m. Dla istniejących jednotorowych linii 110 kV wolny od zabudowy i dostępny do prowadzenia prawidłowej eksploatacji linii winien być pas terenu o szerokości 38 m (po 19 m. w obie strony od osi linii). Dla linii dwutorowych odległość ta wzrasta do 21 m w obie strony od osi linii.

Największa wartość natężenia pola elektrycznego, jaka może wystąpić pod linią 220 kV lub w jej pobliżu nie przekracza 6 kV/m. Zgodnie z normą, granica strefy, w obrębie której nie dopuszcza się do stałego przebywania ludzi wynosi 26 m od osi linii.

Wspomniane linie WN przechodzą na terenie Zawidowa bezkolizyjnie przez tereny zabudowane, za wyjątkiem linii D-216/217, która krzyżuje się z budynkiem mieszkalnym Kolejowa 8. W takich przypadkach, przy budynkach tych należy skontrolować parametry fizyczne opisujące oddziaływania elektromagnetyczne (natężenie pola elektrycznego i magnetycznego oraz natężenie hałasu pochodzących od linii). Parametry te nie mogą przekraczać wartości dopuszczalnych określonych w wyżej omówionych przepisach.

Zagrożenia promieniowaniem niejonizującym mogą być także spowodowane przez urządzenia radiokomunikacyjne, które wytwarzają pola elektromagnetyczne w zakresie częstotliwości od 0,003 do 300 000 MHz. Do urządzeń takich należą między innymi stacje bazowe telefonii komórkowej.

Stacje bazowe telefonii komórkowej, jak wynika z brzmienia przepisu art. 76 ustawy Prawo ochrony środowiska, nie mogą być oddane do użytkowania, jeśli nie spełniają wymagań ochrony środowiska, takich jak m.in. uzyskanie ustawowo wymaganých decyzji określających zakres i warunki korzystania ze środowiska. Jednym z podstawowych warunków oddania inwestycji w postaci nowego nadajnika telefonii komórkowej było wykonanie pomiarów promieniowania elektromagnetycznego w miejscach przebywania ludzi i w środowisku. Z tej przyczyny nie traktuje się ich, jako obiektów powodujących zagrożenie dla ludzi w środowisku.

Na terenie objętym ustaleniami planu nie stwierdzono żadnych anomalii radiacyjnych ani wzmożonej emanacji radonu z gleby. Nie występują tu też żadne obiekty mogące stanowić radiologiczne zagrożenie dla środowiska.

Moc dawki promieniowania gamma w rejonie Zgorzelca [Jagiela i inni 1998] mieści się w klasie  $30 \div 50$  nGy/h, podczas gdy wartość średnia wyznaczona dla obszaru Polski wynosi 47,4 nGy/h.

#### **5.10. Zagrożenia powodziowe (wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej).**

**Dla rzeki Witki opracowane zostały – zgodnie z art. 169 i art. 170 ustawy Prawo Wodne – Mapy Zagrożenia Powodziowego oraz Mapy Ryzyka Powodziowego.**

**Na Mapach, jak wyżej, wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmujące obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $Q_1$ ), jak i obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $Q_{10}$ ).**

**Dodatkowo wyznaczono obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $Q_{0,2}$ ).**

**Określono również obszary zagrożone zalaniem wodami powodziowymi według zaobserwowanych w latach 2010, 2011, 2012 oraz 9 czerwca 2013 roku zalewów rzeczywistych (powodzi historycznych) Kociego Potoku oraz Potoku bez nazwy, wypływającego z Lasku Lubańskiego (przebiegającego w rejonie ul. Lubańskiej, a następnie przez obszar historycznego centrum miasta).**

**Obszary szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Witki oraz orientacyjną granicę zalewów rzeczywistych dla pozostałych cieków (określoną na podstawie dotychczasowych powodzi) określono na rysunku uwarunkowań.**

#### **5.11. Gleby.**

Pod względem typologicznym największą powierzchnię wśród użytków rolnych zajmują gleby brunatne właściwe oraz gleby brunatne wylugowane i kwaśne, które stanowią około 45% użytków rolnych gminy Zawidów. Na drugim miejscu są mady związane z dolinami Kociego Potoku i Witki, których udział kształtuje się na poziomie 30%. Pozostały obszar przypada na gleby bielcowe i pseudobielcowe [Mapa glebowo-rolnicza].

Największą powierzchnię na terenie gminy zajmują gleby zaliczone do kompleksów pszennego dobrego i wadliwego. Zajmują one większość obszaru wysoczyznowego. Są to gleby wytworzone z pyłów ilastych (gleby pyłowe mocne) zalegające na piaskach gliniastych, a w południowej części gminy są z glin średnich pylastych, zalegające na glinach lekkich. Na znacznie mniejszych obszarach, zwłaszcza w obrębie lokalnych kulminacji, gleby są gorsze – zaliczone do kompleksu żytniego dobrego, a także słabego. Są to gleby wytworzone głównie z piasków gliniastych. Użytki zielone gminy,

występujące praktycznie tylko w dolinach rzek, zaliczono do użytków zielonych średnich. Są to gleby wytworzone z glin średnich pylastych i ilów pylastych na piaskach luźnych.

Na terenie gminy dominują gleby dobre, zaliczane do III klasy bonitacyjnej (47% użytków rolnych), oraz gleby średnie – IV klasy (42%). Nieznaczny udział posiadają gleby zaliczane do bardzo dobrej II klasy bonitacyjnej (1%). Nie występują tu gleby najlepsze, I klasy bonitacyjnej. Gleby klasy V i słabsze zajmują 11% użytkowanych rolniczo gleb.

| GLEBY (użytkowane rolniczo) |             |           |       |      |        |       |
|-----------------------------|-------------|-----------|-------|------|--------|-------|
| KLASA                       | Użytki orne | Pastwiska | Łąki  | Sady | Razem  | %     |
| I                           | 0,0         | 0,0       | 0,0   | 0,0  | 0,0    | 0,0%  |
| II                          | 0,0         | 0,0       | 2,9   | 0,0  | 2,9    | 0,7%  |
| III                         | 117,8       | 16,2      | 56,9  | 0,2  | 191,0  | 46,9% |
| IV                          | 119,7       | 25,5      | 24,9  | 1,0  | 171,1  | 42,0% |
| V                           | 31,5        | 2,8       | 4,2   | 0,0  | 38,6   | 9,5%  |
| VI                          | 2,7         | 0,4       | 0,9   | 0,0  | 4,0    | 1,0%  |
| RAZEM [ha]                  | 271,74      | 44,87     | 89,74 | 1,16 | 407,5  | 100%  |
| RAZEM [%]                   | 66,7%       | 11,0%     | 22,0% | 0,3% | 100,0% | 100%  |

Na terenie miasta dominują gleby kwaśne, dla których wapnowanie jest konieczne lub potrzebne.

Pod względem zawartości składników pokarmowych, gleby gminy Zwidów są średnio zasobne w potas (18,4 mg/100g) oraz nisko zasobne w magnez (5,1 mg/100g). Natomiast zasobność gleb w materię organiczną jest wysoka i bardzo wysoka (średnia zawartość próchnicy, odpowiednio, 2,21% i 3,95%).

Gleby pod względem zagrożenia erozją wodną zaliczono do silnie podatnych w północnej części miasta (w rejonie występowania gleb pyłowych) oraz do słabo podatnych w części południowej (w rejonie występowania gleb gliniastych). Natomiast erozja wietrzna na przeważającej części gminy jest średnia (w przedziale 25-100 t/ha/rok), a w obrębie dolin rzek – niska (poniżej 25 t/ha/rok).

#### 5.12. Ekosystemy leśne.

Lasy i grunty leśne zajmują na terenie opracowania 22,0ha, a zadrzewienia ewidencyjne 11,3ha. Stopień lesistości wynosi 5,5%. [Zestawienie klasoużytków, sierpień 2013].

Według GUS, powierzchnia gruntów leśnych w obrębie Zawidowa, w grudniu 2012 roku wynosiła 36,0 ha, a lesistość – 5,9%. Jak podaje GUS, grunty leśne publiczne zajmowały w 2012 roku 22,3 ha, w tym Skarbu Państwa – 19,3 ha (19,0 ha w zarządzie Własności Rolnej SP, a 0,3 w zarządzie ALP). Lasy gminne zajmują 3,0 ha, zaś grunty leśne prywatne osób fizycznych – 13,7 ha.

Większe, zwarte obszary zbiorowisk leśnych znajdują się głównie w południowo-wschodniej części miasta, między Zawidowem i Ostróżnem.

Na pozostałym obszarze miasta spotkać można jedynie niewielkie śródpolne zagajniki leśne oraz duże połacie zakrzaczeń wkraczających na ugorowane użytki

rolne.

Dominujące jest tutaj siedlisko lasu świeżego (Lśw), gdzie głównym gatunkiem lasotwórczym jest dąb, a towarzyszą mu brzoza, osika, świerk oraz olsza, a w niektórych wydzieleniach także lipa i klon. W rzadziej spotykanych fitocenozach lasu mieszanego świeżego (LMśw) panuje dąb szypułkowy, natomiast w lasach wilgotnych (LW): dąb, brzoza i osika, chociaż w ramach tego siedliska występują także zespoły składające się prawie wyłącznie z olszy czarnej [Gospodaczyk 2010].

Lasy Skarbu Państwa na obszarze Zawidowa objęte są szczególną ochroną, jako tzw. "lasy ochronne", zgodnie z Ustawą o lasach z dnia 28 września 1991 r. (Tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 45, poz. 435 ze zm.). Uznano je jako lasy ochronne z powodu uszkodzenia przez przemysł. Pozostałe lasy nie są objęte taką ochroną [Gospodaczyk 2010].

Na wschodnim krańcu gminy, w tzw. „Perłowej Dolinie” wykształciło się zbiorowisko o charakterze niżowych klonowo-lipowych lasów zboczowych *Acer platanoides-Tilia cordata*, z dominacją klonu pospolitego *Acer platanoides* i lipy drobnolistnej *Tilia cordata* właśnie. Drzewostan tej fitocenozy budowany jest jeszcze przez grab pospolity *Carpinus betulus*, leszczynę pospolitą *Corylus avellana*, bez czarny *Sambucus nigra*, młode dęby i jarząby oraz miejscowo przez buk pospolity *Fagus sylvatica*, brzozę brodawkowatą *Betula pendula*, sosnę pospolitą *Pinus sylvestris* oraz podrosty głogu *Crataegus sp.* Bliżej cieków notowano także wierzby *Salix sp.* Runo dość bogate z obfitym występowaniem gatunków azotolubnych takich jak niecierpek drobnokwiatowy *Impatiens parviflora*, kuklik pospolity *Geum urbanum* czy pokrzywa zwyczajna *Urtica dioica*. Dość licznie paprocie: nerecznica samcza *Dryopteris filix-mas* i wietlica samicza *Athyrium filix-femina* oraz szczawik zajęczy *Oxalis acetosella*, pszeniec gajowy *Melampyrum sylvaticum*, kokoryczka wielokwiatowa *Polygonatum multiflorum*, dzwonek pokrzywolisty *Campanula trachelium* i jeżyny *Rubus sp.* Notowano również stanowiska gatunków chronionych takich jak: lilia złotogłów *Lilium martagon*, konwalia majowa *Convallaria majalis* oraz barwinek pospolity *Vinca minor*. Pojedynczo rośnie tu porzeczka alpejska *Ribes alpinum*.

Wzdłuż cieków, a zwłaszcza w dolinie Kocięgo Potoku, występują zbiorowiska o charakterze łągowców *Alno-Ulmion*, z przewagą olszy czarnej z domieszką wierzby kruchej *Salix fragilis*, wierzby iwy *Salix caprea* oraz topoli osiki *Populus tremula*. Miejscami notowano brzozę pospolitą *Betula pendula*, lipę drobnolistną *Tilia cordata*, leszczynę pospolitą *Corylus avellana*, jesion wyniosły *Fraxinus excelsior*, wiąz pospolity *Ulmus minor*, kruszynę pospolitą *Frangula alnus*, dąb szypułkowy *Quercus robur* oraz jarząb pospolity *Sorbus aucuparia*, a wśród nich obficie wijący się chmiel zwyczajny *Humulus lupulus*. Runo mocno zarośnięte przez maliny i jeżyny *Rubus sp.* oraz przez pokrzywy *Urtica dioica*, turzycę drżączkowatą *Carex brizoides* i trzcinę pospolitą *Phragmites australis*. Poza tym na runo składają się m.in. takie gatunki jak: sitowie leśne *Scirpus sylvaticus*, kroplik żółty *Mimulus guttatus*, karbieniec pospolity *Lycopus europaeus*, trędownik bulwiasty *Scrophularia nodosa* gwiazdnica gajowa *Stellaria nemorum*, przytulia błotna *Galium palustre*, kostrzewa olbrzymia tojeść pospolita *Lysimachia vulgaris*, kuklik pospolity *Geum urbanum* oraz gatunki z rodzaju sit *Juncus sp.*

W Rejonie Ostróżna można jeszcze znaleźć fragmenty bagiennej olszyny górskiej *Caltho-Ainetum* z olszą czarną *Alnus glutinosa*, kniecią błotną *Caltha palustris*, skrzypem leśnym *Equisetum sylvaticum*, sitowiem leśnym *Scirpus sylvaticus* i pokrzywami.

W kilku miejscach na terenie gminy Zawidów spotkać można szczątkowe

zbiorowisko o charakterze łąkowym *Carpinion betuli*. Dominuje tu lipa drobnolistna *Tilia cordata*, a towarzyszy jej głównie klon pospolity *Acer platanoides*, dąb szypułkowy *Quercus robur* oraz brzoza pospolita *Betula pendula*. W podszyciu przede wszystkim leszczyna pospolita *Corylus avellana*, bez czarna *Sambucus nigra*, jarzab pospolity *Sorbus aucuparia*, głóg jednoszyjkowy *Crataegus monogyna* oraz podrosty grabu *Carpinus betulus*. Pojedynczo notowano świerk pospolity *Picea abies*, dąb czerwony *Quercus robur* oraz kruszynę pospolitą *Frangula alnus*. Runo ubogie, z przewagą gatunków azotolubnych m.in. kuklika pospolitego *Geum urbanum*, podagrycznika pospolitego *Aegopodium podagraria* oraz malin *Rubus sp.* Poza tym sporo borówki czernicy *Vaccinium myrtillus*, pszeńca leśnego *Melampyrum sylvaticum* oraz konwalijki dwulistnej *Majanthemum biflorum*. Miejscami runo porasta trawa wiechlina gajowa *Poa nemoralis*, turzyce *Carex sp.* oraz paprocie: zachyłka trójkątna *Gymnocarpium dryopteris* i nercznica samcza *Dryopteris filix-mas*.

Odrębną fitocenozą o pochodzeniu antropogenicznym są zbiorowiska na hałdzie po dawnej żwirowni. Drzewostan mieszany bez wskazania na konkretny syntakson. Rosną tu: lipa drobnolistna *Tilia cordata*, dąb szypułkowy *Quercus robur*, klon pospolity *Acer platanoides*, brzoza brodawkowata *Betula pendula*, kruszyna pospolita *Frangula alnus*, dąb czerwony *Quercus rubra* oraz jarzab pospolity *Sorbus aucuparia*. Dość licznie maliny, jeżyny oraz żarnowiec miotlasty *Cytisus scoparius*. W runie sporo gatunków azotolubnych m.in.: trybula leśna *Anthriscus sylvaticus*, podagrycznik pospolity *Aegopodium podagraria*, kuklik pospolity *Geum urbanum* oraz bodziszek cuchnący *Geranium robertianum*. Poza tym spotkać tu można kokoryczkę wielokwiatową *Polygonatum multiflorum*, poziomkę pospolitą *Fragaria vesca*, borówkę czernicę *Vaccinium myrtillus* czy trędownik bulwiasty *Scrophularia nodosa*.

#### 5.13. Tereny zieleni urządzonej, w tym zespoły zieleni o wartości kulturowej.

Istniejący układ zieleni urządzonej miasta obejmuje różnorodnie jego historycznie ukształtowane formy, na które składają się zarówno założenia o wartości historycznej i kulturowej, autonomiczne w stosunku do układu urbanistycznego miasta, jak i założenia zieleni urządzonej – z okresu XIX i XX w. – związane z zainwestowaniem miejskim i jego historycznym, chronologicznym rozwojem.

Układ ten tworzą:

- zespół parkowy przy ulicy Zgorzeleckiej im. Jakoba Böhme;
- skwery w centralnej części miasta;
- zespoły parkowe i zadrzewień związane z terenami usługowymi i mieszkaniowymi zlokalizowane: na terenie byłej strażnicy Łużyckiego Oddziału Straży Granicznej, przedszkola, budynku usługowego przy ulicy Zgorzeleckiej 45 oraz przy ul. Skłodowskiej Curie, na terenie domu „Działkowca”;
- zespoły zieleni związane z założeniami kościelnymi:
  - a) poewangelickim,
  - b) katolickim – Wzgórze Św. Michała,
- zespół zieleni w rejonie ulicy Warszawskiej i Lubelskiej;
- relikty założenia parkowego przy zespole mieszkaniowym Zawidów – ul. Szybów;
- zespół parkowy Ostróżno (będący reliktem zespołu rezydencjonalnego wiejskiego z XVIII – XIX w.) – wpisany do rejestru zabytków;
- część zespołu parkowo-leśnego Góra Zamkowa (zespół stanowiący część obszaru krajobrazowego o wartości kulturowej związanego z grodem słowiańskim).



Zidentyfikowano również pojedyncze cenne drzewa lub zespoły drzew w obszarze miasta poza głównymi zespołami zieleni.

Szczególnie cenne zespoły obejmują aleje i szpalery w rejonie dworca kolejowego i na terenie cmentarza.

Układ zieleni uzupełniają tereny ogrodów działkowych w rejonie ul. Wilczej.

#### 5.14. Prawne formy ochrony przyrody (**występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych**).

Inwentaryzacja przyrodnicza z 1996 oraz badania autorskie w 2013 roku wykazały obecność na obszarze miasta **5 gatunków flory objętych w Polsce ochroną prawną**.

Są to:

- **lilia złotogłów,**
- **kukułka szerokolistna,**
- **bobrek trójlistkowy,**
- **kocanki piaskowe,**
- **kopytnik pospolity.**

Chronione gatunków fauny, obejmują:

- nietoperze,
- ptaki,
- płazy.

Stanowiska powyższe występują w obszarach ekosystemów leśnych oraz na terenach cennych przyrodniczo, o których mowa w rozdziale 5.15.

Stanowiska chronionych gatunków fauny i flory określa rysunek uwarunkowań.

Na terenie miasta nie występują obszary Europejskiej Sieci Ekologicznej (SOO lub OSO) Natura 2000 oraz inne obszary **chronione na podstawie przepisów odrębnych**.

#### 5.15. Tereny cenne przyrodniczo.

W obszarze miasta występują tereny cenne przyrodniczo, nieobjęte prawną ochroną przyrody, tworzące w południowej części miasta ciągły system terenów przyrodniczych.

Tereny cenne przyrodniczo, obejmują następujące związane ze sobą układy terenów:

- tereny lasów;
- tereny zadrzewień i zakrzaczeń – zlokalizowane obszary całego miasta, w tym szczególnie cenne w rejonie Lasku Lubańskiego, dawnego żwirowiska oraz Wzgórza Zamkowego;
- tereny podmokłych łąki i zakrzaczeń z ze zbiorowiskami roślinności wodnej, bagiennej i szuwarowej, łącznie z siedliskami chronionymi, obejmującymi łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (kod 91E0) oraz górskie łąki konietliowe i mietlicowe (kod 6520) – zlokalizowane w dolinie Kocięgo Potoku, rzeki Witki oraz w rejonie węzła kolejowego (ulica Szybów), jak i przysiółka Ostróżno.

Z uwagi na zidentyfikowane wartości przyrodniczych jak i kulturowe na szczególną ochronę zasługuje obszar Lasku Lubańskiego, jak i obszar rozciągający

się wzdłuż Kocięgo Potoku i rzeki Witki – od Wzgórza Zamkowego do granic miasta po stronie zachodniej.

Przy uwzględnieniu dodatkowo faktu występowania powodzi, obszary te zostały w opracowaniu ekofizjograficznym określone jako tzw. „strefa zintegrowanej ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych” – ze wskazaniem do ich ochrony.

Pełniąc funkcje przyrodnicze, obszary te wymagają ochrony przed zabudową oraz niezbędnych działań wynikających z właściwego – dostosowanego do walorów przyrodniczych – programu rolno-środowiskowego.

#### 5.16. System przyrodniczy miasta.

Zidentyfikowano tereny i formy ich zagospodarowania właściwe dla tworzenia systemu przyrodniczego miasta.

System przyrodniczy miasta tworzą:

- tereny zieleni urządzonej, określone w rozdziale 5.13;
- tereny cenne przyrodniczo, w tym głównie obszar rozciągający się wzdłuż Kocięgo Potoku i rzeki Witki, określane jako „strefa zintegrowanej ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych”, o których mowa w rozdziale 5.15;
- tereny rolnicze z śródpolnymi zadrzewieniami i zakrzaczami,
- ogrody działkowe;
- tereny lasów.

#### 5.17. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

Na terenie miasta nie występują zarejestrowane tereny osuwania się mas ziemnych.

Należy jednocześnie zauważyć, że tereny wyrobiska nieczynnej kopalni żwiru przy ul. Warszawskiej (złoże „Zawidów”), stanowią tereny o nieustabilizowanych warunkach geologicznych.

Tereny, o których mowa wyżej, mogą stanowić tereny narażone osuwaniem się mas ziemnych.

Skarpy wyrobiska wymagają wyprofilowania w sposób zapewniający bezpieczeństwo użytkowania terenu poeksploatacyjnego i otoczenia.

#### 5.18. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

W obszarze miasta występuje złoże kruszywa naturalnego „Zawidów” (piaski ze żwirem) o numerze KN5744.

Granice złoża określają rysunki Studium.

Dla obszaru ujęcia komunalnego w Zawidowie o powierzchni 8,2 km<sup>2</sup>, zostały zatwierdzone decyzją MOŚiZN znak DG kdh/BJ/489-6186a/98 z dn. 31 grudnia 1998 r. zasoby eksploatacyjne wody podziemnej.

W obszarze miasta nie występują:

- tereny górnicze i obszary górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych,
- obszary dla których wyznaczono filar ochronny,
- udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

#### **5.19. Krajobraz, w tym krajobraz kulturowy.**

W obszarze miasta zidentyfikowano dwie grupy krajobrazów:

- krajobraz kulturowy,
- krajobraz przyrodniczy.

Krajobraz kulturowy obejmuje następujące obszary stanowiące oddzielne typy krajobrazów:

- Stare Miasto – jako krajobraz historyczny,
- Główny obszar miejski Zawidowa – jako krajobraz miejski – zurbanizowany (zabudowy mieszkaniowo-usługowej),
- Obszar zabudowy rozproszonej Ostróżno – jako krajobraz podmiejski, zabudowy wielofunkcyjnej związanej z układami ruralistycznymi i terenami kolejowymi,
- Tereny wskazane pod rozwój działalności gospodarczej – jako krajobraz terenów przemysłowych.

Drugą grupą krajobrazu (występującą w południowej i zachodniej części miasta) jest krajobraz przyrodniczy.

W grupie tej wyróżniono:

- zespół przyrodniczo-krajobrazowy doliny Kociego Potoku i terenów rolniczych;
- dolinę rzeki Witki (w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią).

W stosunku do określonych wyżej typów krajobrazów wskazuje się na potrzebę zastosowania następujących elementów polityki przestrzennej:

- ustanowienie stref ochrony konserwatorskiej;
- ustalenie zasad ochrony zabytków ujętych w GEZ;
- wyznaczenie obszarów rehabilitacji (rewitalizacji) i przekształceń (z przebudową i rekonstrukcją obszarów na rzecz przywrócenia historycznej kompozycji urbanistycznej lub ukształtowania nowej na zasadzie urbanistyki i architektury);
- wyznaczenie obszarów rekultywacji;
- wyznaczenie i określenie zasad zagospodarowania przestrzeni publicznej;
- ustalenie zasad zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy w planach miejscowych;
- ustalenie terenów wyłączonych z zabudowy i wprowadzenie zakazu zabudowy;
- określenie zasad ochrony środowiska i kształtowania zieleni.

#### **5.20. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych.**

Audytu krajobrazowego nie udostępniono (audytu krajobrazowego lub wynikającego z niego wniosków nie przedstawiono z uwagi na dotychczasowy brak takiego dokumentu).

#### **5.21. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.**

W obszarze miasta występują zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia wynikające z:

- określonych w trybie art. 169 i art. 170 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obejmujących:
  - a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $Q_1$ ),
  - b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $Q_{10}$ ),
- orientacyjnie określonej granicy zalewów rzeczywistych (powodzi historycznych) Kocięgo Potoku oraz Potoku bez nazwy, wypływającego z Lasku Lubańskiego (przebiegającego w rejonie ul. Lubańskiej, a następnie przez obszar historycznego centrum miasta).

Powyższe zagrożenia powinny zostać uwzględnione w ustaleniach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i w innych projektach, o których mowa w art. 166 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

Rozwiązaniem planistyczne i działania ochronne uwzględniające zagrożenia powodzią (zalewami powodziowymi) powinny wiązać się z zakazem wprowadzenia nowej zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią i na terenach zalewów potoku Siekierka (określonych na podstawie dotychczasowych powodzi) oraz z realizacją ochrony przed powodzią zgodnie z ustawą Prawo wodne.

Również należy zwrócić uwagę na zagrożenia hałasem wzdłuż drogi wojewódzkiej DW355 – występujące głównie w śródmieściu miasta, wzdłuż ulicy Zgorzeleckiej.

Wymagane działania zakresie ograniczenia zagrożeń i uciążliwości hałasu wiążą się z budową obejścia (obwodnicy) dla drogi DW355 oraz z obniżeniem klasy drogi.

W obszarze miasta nie występują zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia w wyniku poważnej awarii przemysłowej. Nie występują bowiem zakłady o zwiększonym ryzyku lub zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Nie występują również zarejestrowane tereny osuwania się mas ziemnych.

## 6. Komunikacja i infrastruktura techniczna.

### 6.1. Zaopatrzenie w wodę.

Wodociągowy system zasilania ludności w wodę obejmuje całe miasto oraz mieszkańców pobliskich wsi należących do gminy Sulików: Stary Zawidów, Skrzydlice, Wilka i Borowa. Sieć komunalna zaopatrywana jest z dwóch studni czerpiących wodę z poziomu czwartorzędowego:

- ✓ Ujęcie „Zawidów I” zlokalizowane na działce nr 764, na terenie Zakładu Uzdatniania Wody przy ulicy Dworcowej 4. Obiekty ZUZ i studnia są ogrodzone i zabezpieczone przed dostępem osób niepowołanych.
- ✓ Ujęcie „Zawidów II” zlokalizowane w obrębie działki nr 734, około 200 m na północ od ZUZ. Studnia ta ma 87 m głębokości. Teren ujęcia jest ogrodzony i oznakowany. Ogrodzony został kwadratowy plac o bokach 20x20 m.

Założono, że studnie mogą pracować przemiennie oraz jednocześnie w okresie maksymalnego zapotrzebowania.

Zasoby eksploatacyjne wody podziemnej dla obszaru ujęcia komunalnego w Zawidowie o powierzchni 8,2 km<sup>2</sup>, zostały zatwierdzone decyzją MOŚiZN znak DG kdh/BJ/489-6186a/98 z dn. 31 grudnia 1998 r. w ilości 370m<sup>3</sup>/h przy depresji 2,3÷3,0 m.

**Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych (PUK) Sp. z o.o. w Zawidowie z siedzibą przy ul. Dworcowej 4, które zarządza siecią wodociągową w Zawidowie, posiada pozwolenie wodnoprawne wydane przez Starostę Zgorzeleckiego decyzją BS.6341.2.41.2014.4 z dnia 31.12.2014 r. na szczególne korzystanie z wód w zakresie poboru wód podziemnych w celu zaopatrzenia w wodę miejscowości ze studni nr III (dz. nr 764) i nr II (dz. nr 734) w ilości:**

- $Q_{maxh} = 80 \text{ m}^3/\text{h}$ ,
- $O_{sr d} = 1400 \text{ m}^3/\text{d}$ ,
- $Q_{maxr} = 657 \text{ 000 m}^3/\text{rok}$ .

Wody pobierane w ujęciach wymagają uzdatnienia.

**System zaopatrzenia w wodę należy uznać za uporządkowany i odpowiednio rozbudowany z uwzględnieniem układu przestrzennego miasta.**

Tabela nr 1

Bilans zapotrzebowania na wodę.

| Lp. | Elementy zagospodarowania przestrzennego | Liczba mieszkańców | $q_{wj}$              | $Q_{wd\acute{s}r}$ | $N_d$ | $Q_{wd\ max}$     | $N_h$ | $Q_{wh\ max}$     | $q_{ws}$           |
|-----|--|--------------------|-----------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|-------------------|--------------------|
| -   | -  | Mk                 | dm <sup>3</sup> /Mk.d | m <sup>3</sup> /d  | -     | m <sup>3</sup> /d | -     | m <sup>3</sup> /h | dm <sup>3</sup> /s |
| 1   | 2  | 3                  | 4                     | 5                  | 6     | 7                 | 8     | 9                 | 10                 |
| 1.  | Mieszkalnictwo                           | 4.800              | 215                   | 1.032              | 1,50  | 1.187             | 2,50  | 123,6             | 34,3               |
| 2.  | Usługi                                   |                    | 60                    | 288                | 1,30  | 374               | 2,80  | 43,7              | 12,1               |
| 3.  | Komunikacja                              |                    | 4                     | 19                 | 1,20  | 23                | 4,00  | 3,8               | 1,0                |
| 4.  | Ulice i place                            |                    | 10                    | 48                 | 2,50  | 120               | 1,50  | 7,5               | 2,1                |
| 5.  | Zieleń                                   |                    | 10                    | 48                 | 6,00  | 288               | 3,00  | 36,0              | 10,1               |

|    |                   |       |    |       |      |       |      |       |      |
|----|-------------------|-------|----|-------|------|-------|------|-------|------|
| 6. | Przemysł i składy |       | 70 | 336   | 1,15 | 386   | 1,50 | 24,1  | 6,7  |
|    | Razem             | 4.800 | -  | 1.771 | -    | 2.378 | -    | 238,7 | 66,3 |
| 7. | Ochrona p.poż     |       |    |       |      |       |      |       | 10,0 |
|    | O G Ó Ł E M       |       |    |       |      |       |      |       | 76,3 |

Tabela nr 2

Wyliczenie wymaganej pojemności zbiorników zapasowo-wyrównawczych.

| Lp.  | Charakter retencji  | Parametr charakterystyczny | Wielkość retencji | Uwagi |
|------|---------------------|----------------------------|-------------------|-------|
| -    | -                   | -                          | m <sup>3</sup>    | -     |
| 1.   | Wyrównawcza         | 19 % $Q_w d_{max}$         | 450               |       |
| 2.   | Technologiczna      | 1 % $Q_w d_{max}$          | 25                |       |
| 3.   | Asekuracyjna:       |                            |                   |       |
| 3.1. | ▪ p.pożarowa        | -                          | 100               |       |
| 3.2. | ▪ awaryjna          | 5 % $Q_w d_{max}$          | 120               |       |
| 3.3. | ▪ na cele specjalne | 5 % $Q_w d_{max}$          | 120               |       |
|      | R A Z E M           |                            | 815               |       |

przyjęto:  $V_C = 800 \text{ m}^3$

## 6.2. Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków.

Ścieki z przeważającej części obszaru miasta odprowadzane są przez system sieci kanalizacyjnych do miejskiej oczyszczalni ścieków. Oczyszczalnia usytuowana jest na południowym obrzeżu zurbanizowanej części miasta, w pasie terenu pomiędzy ulicą Lubelską a Kocim Potokiem, do którego w km 2+960 odprowadzane są ścieki oczyszczone. Projektowa przepustowość oczyszczalni wynosi 1100 m<sup>3</sup>/dobę (max 1400 m<sup>3</sup>/d). Jest ona przystosowana do obsługi 6100 RLM [Mąkowski 2006]. Aktualnie (dane GUS z grudnia 2012 r.) oczyszczalnia przyjmuje 99 dm<sup>3</sup> ścieków w ciągu roku (średnio 270 m<sup>3</sup>/d) i obsługuje 98% mieszkańców miasta.

Administrator oczyszczalni (Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych z siedzibą przy ul. Dworcowej 4 w Zawidowie) posiada wymagane pozwolenie wodno-prawne nr II BS.6223-4/2204/06 w zakresie odprowadzania oczyszczonych ścieków z oczyszczalni w Zawidowie, wydane dnia 25 kwietnia 2006 r. przez Starostę Zgorzeleckiego i zmienione 4 marca 2010 r. Pozwolenie jest ważne do dnia 30 kwietnia 2016 r.

Jak podano w operacie wodno-prawnym [Mąkowski 2006], Oczyszczalnia w Zawidowie nie powoduje uciążliwości, w postaci narażenia na podwyższone stężenie zanieczyszczeń w powietrzu oraz nieprzyjemne zapachy, związane z procesami oczyszczania cieków i w związku z tym nie wymaga ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania.

System kanalizacyjny, o charakterze mieszanym, podlega sukcesywnej przebudowie w celu doprowadzenia do pełnego rozdziału układu odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych od układu odprowadzenia wód opadowych

Ewentualny rozwój przestrzenny miasta w kierunku zachodnim poza kompleksem ogrodów działkowych wymagałby uzupełnienia systemu przepompowniami ścieków.

Znaczna ekspansja terenowa miasta w kierunku zachodnim może wiązać się z potrzebą uruchomienia nowej oczyszczalni ścieków w rejonie Ostróżna i znacznej rozbudowy systemu kolektorów sanitarnych.

**System odprowadzenia ścieków należy uznać za uporządkowany.**

### 6.3. Gospodarka cieplna.

Z uwagi na brak centralnych urządzeń zaopatrujących mieszkańców w ciepło, miasto posiada system gospodarki cieplnej rozproszony. Mieszkańcy miasta korzystają w przeważającej większości z indywidualnych źródeł ciepła, znajdujących się w poszczególnych gospodarstwach domowych (ogrzewanie piecowe lub etażowe co) opalanych węglem i koksem.

### 6.4. Elektroenergetyka.

Podstawowe zasilanie miasta w energię elektryczną zapewniają rozdzielnica R-61 i sieci średniego napięcia 20 kV poprzez stacje transformatorowe 20/0,4 kV i sieci dystrybucyjne.

Istniejące linie kablowe średniego napięcia 20 kV są w dobrym stanie technicznym. Natomiast linie napowietrzne 20 kV i nn wymagają modernizacji.

Zwiększenie zapotrzebowania na energię elektryczną będzie wiązało się z wymianą transformatorów w stacjach na większe jednostki.

Ograniczenie rozwoju przestrzennego miasta stanowią linie napowietrzne 20 kV wychodzące z rozdzielni R-61. Wobec warunków technicznych i konieczności zapewnienia bezpieczeństwa sieci, istnieje konieczność stosowania ograniczeń w zabudowie w ich sąsiedztwie.

Rozwój przestrzenny miasta będzie związany z rozbudową sieci średniego napięcia oraz budową nowych stacji transformatorowych 20/0,4 kV.

Miasto nie jest zaopatrywane w sieciowy gaz ziemny.

Obecnie na terenie miasta znajdują się następująca elektroenergetyczna sieć przesyłowa, łącząca BOT Elektrownię „Turów” SA ze stacją systemową 400/200/100 kV Mikułowa:

- fragment elektroenergetycznej linii dwutorowej o napięciu 220 kV relacji Mikułowa – blok 7 i 6;
- fragment elektroenergetycznej linii dwutorowej o napięciu 220 kV relacji Mikułowa – blok 5 i 4;
- fragment elektroenergetycznej linii dwutorowej o napięciu 220 kV relacji Mikułowa – blok 3 i 2;
- fragment elektroenergetycznej linii jednotorowej o napięciu 110 kV – S-305/306.

Dla linii elektroenergetycznych wymagane jest wyznaczenie pasa technologicznego, w obrębie którego powinny obowiązywać ograniczenia dotyczące użytkowania i zagospodarowania terenu.

Szerokość pasa technologicznego, wymaganego przez właściciela sieci, wynosi:

- 38 m (po 19 m od osi linii w obu kierunkach) dla linii 110 kV;
- 70 m (po 35 m od osi linii w obu kierunkach) dla linii 220 kV.

Linie elektroenergetyczne 220 kV i 110 kV wraz prognozowanymi pasami technologicznymi oznaczono na rysunku uwarunkowań.

#### 6.5. Telekomunikacja.

Obsługę telekomunikacyjną zapewnią istniejące sieci telekomunikacyjne – bezprzewodowe i stacjonarne.

Niezbędna jest rozbudowa systemów infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowej, celem zapewnienia powszechnego dostępu do Internetu.

Zasady lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym instalacji radiokomunikacyjnych wraz z konstrukcją wsporczą – niezbędnej do funkcjonowania łączności publicznej – określają przepisy odrębne.

#### 6.6. Gospodarka odpadami.

Wojewódzki Plan Gospodarki Odpadami dla Województwa **Dolnośląskiego na lata 2016-2022, stanowiący Załącznik do uchwały nr XXIX/934/16 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 22 grudnia 2016 r.** lokalizuje Zawidów w obrębie Regionu Zachodniego. Plan wskazuje, że instalacją regionalną, która obecnie spełniają wymagania określone dla regionalnych instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych, obsługującą region zachodni jest Centrum Utylizacji Odpadów w Lubaniu.

Jako instalacje zastępcze, które obecnie nie spełniają wymagań określonych dla instalacji regionalnych (są to potencjalne regionalne instalacje do przetwarzania odpadów komunalnych) wyznaczono składowiska odpadów w Trzebieniu, Lubkowie, Jędrzychowicach, oraz składowiska w Bogatyni, Świątoszowie i Raciborowicach Dolnych gm. Warta Bolesławiecka w zakresie odpadów inne niż niebezpieczne.

Miasto Zawidów zawarło porozumienie z Centrum Utylizacji Odpadów Komunalnych Gmin Łużyckich w Lubaniu Sp. z o.o., które podpisały także gminy: Leśna, Platerówka, Lubań (miasto i gmina), Sulików, Zgorzelec (miasto i gmina), Olszyna, Siekierczyn, Nowogrodziec, Pieńsk, Węgliniec i Gryfów Śląski.

#### 6.7. Komunikacja.

Obsługa komunikacyjna miasta opiera się na transporcie drogowym. Powiązania zewnętrzne uzupełniane są w części transportem kolejowym. Przy czym stacja kolejowa Zawidów pełni zasadniczo funkcję kolejowego przejścia granicznego dla tranzytowych przewozów towarowych.

Układ drogowy obejmuje:

- drogę wojewódzką **DW355** (Kozmin – Zawidów) – ulice Zgorzelecka i Graniczna;
- drogę powiatową nr 2486D – ulica Skłodowskiej Curie;
- drogę powiatową nr 2377D – ulice Zgorzelecka, Szeroka Strzelecka, Jana Pawła II;
- drogę powiatową nr 2382D – ulice Kopernika, Dworcowa, Kolejowa;
- drogi gminne (podstawowe dla układu drogowego) – przebiegające ulicami: Wilczą, Miłosza, Szybów, Ostróżno.

Drogi te tworzą układ o parametrach techniczno-funkcjonalnych wystarczających dla wewnętrznej obsługi miasta i zapewniają podstawową jego obsługę komunikacyjną.

Ze względu na zabytkowy charakter miasta i jego układ przestrzenny, brak jest przestrzennych możliwości dla większości wymienionych dróg przeprowadzenia ich przebudowy z zachowaniem obowiązujących – ustalonych przepisami odrębnymi – parametrów technicznych.



Podstawowym elementem sieci drogowej miasta Zawidów jest odcinek drogi wojewódzkiej **DW355** (Koźmin – Zawidów) wraz z drogowym przejściem osobowym i towarowym (Zawidów/Habartice).

Parametry techniczne drogi wojewódzkiej **DW355** Koźmin – Zawidów – Granica Państwa i dróg powiatowych oraz ich przebieg w obszarze zainwestowania miasta uniemożliwiają faktyczne prowadzenie intensywnego ciężkiego transportu samochodowego.

Wobec funkcjonowania drogowego przejścia granicznego i kolejowego, jak i wskazanych w dotychczasowych dokumentach planistycznych terenów działalności gospodarczej, istnieje potrzebę budowy obejścia drogowego po zachodniej i południowej stronie miasta w ciągu drogi wojewódzkiej **DW355**.

Przez teren Zawidowa przebiega linia kolejowa Nr 344 o międzynarodowym znaczeniu relacji: Węglińiec – Pieńsk – Zgorzelec – Zawidów – (Frydlant – Praga). Linia ta została zbudowana w latach 1872-1875. W okresie tym powstał także obiekt dworca kolejowego. Kolejowy transport osobowy w Zawidowie dostępny był jednak do 2000 roku, a wcześniej miasto posiadało bezpośrednie połączenia kolejowe ze Zgorzelcem, Bogatynią i Lubaniem [Obrębalski, Zawila 2004]. Aktualnie linia ta obsługuje tylko ruch towarowy. Zlokalizowane jest tu towarowe kolejowe przejście graniczne (Zawidów – Frydlant).

Tereny kolejowe i granice terenów zamkniętych kolei, oznaczono na rysunku uwarunkowań.

## **7. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.**

**7.1. Podstawowe postanowienia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego – Perspektywa 2020 (uchwała Nr XLVIII/1622/14 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 marca 2014 r.), odnoszące się do obszaru m. Zawidów.**

**W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego określono wizję rozwoju przestrzennego a następujące cele, kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego oraz działania i zadania, służące realizacji przyjętych kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego.**

**Cele strategiczne rozwoju przestrzennego województwa to:**

- umocnienie wewnętrznej integracji województwa (przestrzennej, społeczno-gospodarczej oraz infrastrukturalnej),**
- zintegrowana ochrona zasobów przyrodniczo-krajobrazowych,**
- zintegrowana ochrona i rewitalizacja zasobów dziedzictwa kulturowego (utrzymanie tożsamości i odrębności kulturowej regionu),**
- harmonijny, zintegrowany rozwój przestrzenny i społeczno-gospodarczy i aktywne przekształcenie systemu osadniczego województwa,**
- efektywne wykorzystanie własnych zasobów dla poprawy jakości życia i standardów zaspokojenia potrzeb społeczeństwa,**
- ukształtowanie sprawnych, bezpiecznych systemów transportu i komunikacji, sprawnych sieci infrastruktury technicznej; zapobieganie awariom i negatywnym skutkom klęsk żywiołowych.**

**Odnoszące się do miasta Zawidów kierunki i zasady zagospodarowania dotyczące ochrony środowiska oraz wykorzystania zasobów przyrodniczo-krajobrazowych i kulturowych, przewidują:**

- wydzielenie obszaru równoważenia i ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu z rozwojem osadnictwa i gospodarki,**
- zachowanie i odtwarzanie zasobów przyrodniczo-krajobrazowych, w tym ochrona obszarów o nieprzekształconych walorach przyrodniczych i krajobrazowych (z uwzględnieniem miasta Zawidów jako zabytkowego układu urbanistycznego),**
- harmonijne kształtowanie krajobrazu kulturowego oraz poprawę stanu i wykorzystania zespołów zabytkowych (ochrona zespołów zabytkowych), w tym poprzez prowadzenie rewitalizacji, eksponowanie sylwet miejscowości i ich dominant,**
- ochronę i poprawę stanu podstawowych komponentów środowiska (gleb, kopalin, wód, powietrza, ochrona przed hałasem).**

**Natomiast kierunki i zasady w zakresie osadnictwa, transportu i infrastruktury technicznej przewidują:**

- określenie miasta Zawidów jako środka gminnego („miasto bardzo małe”) o funkcjach przemysłowych, położonego w paśmie sudeckim i transgranicznym (poza pasmami rozwoju i bez ograniczeń w rozwoju), związanego również ze strefą turystyki międzynarodowej i krajowej (miejscowość nadgraniczna z przejściem granicznym),**
- wzmocnienie miasta (współpracy) jako ośrodka położonego na pograniczu,**

- określenie kierunków i zasad zagospodarowania układów osadniczych (wymagane są: spójność struktury funkcjonalno-przestrzennej, zwartość układów zabudowy, spójność i kompletność zespołów urbanistycznych, zachowanie charakterystycznych cech krajobrazu, racjonalność i ekonomika wykorzystania przestrzeni),
- ograniczenie zabudowy na terenach otwartych użytkowanych rolniczo w dolinach rzecznych,
- funkcjonowania spójnego systemu powiązań komunikacyjnych wewnętrznych i zewnętrznych,
- podwyższenie parametrów sieci drogowej,
- powiązanie miasta z autostradą A4 drogą DW355,
- kształtowanie spójnego systemu kolejowych powiązań transportowych (zewnętrznych i wewnętrznych); funkcjonowanie linii kolejowej nr 344 (C-59/1),
- kształtowanie transportu zbiorowego (w tym dla obszar rozwojowego),
- rozwój infrastruktury technicznej (zapewnienie wody pitnej, i infrastruktury odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, energetyki, telekomunikacji),
- usytuowanie na obszarze miasta linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV i 220 kV,
- modernizację drogi DW355 z budową obejścia miasta,
- wdrożenie systemu zarządzania ryzykiem powodziowym,
- poprawa systemów zapewniania bezpieczeństwa publicznego.

Działania i zadania służące realizacji przyjętych kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego odnoszące się do miasta, przewidują między innymi:

- zachowanie i odtworzenie biologicznej zabudowy cieków,
- ochrona, uzupełnienie i rozbudowa terenów zieleni,
- uzupełnienie sieci ochrony siedlisk,
- utworzenie sieci korytarzy ekologicznych,
- kompleksowa rewitalizacja zabytkowych układów przestrzennych,
- rekultywacja, terenów zdegradowanych,
- uzyskanie optymalnego stanu wód powierzchniowych,
- likwidacja niskiej emisji zanieczyszczeń,
- rozwój infrastruktury turystycznej,
- rozwój turystyki kulturowej miejskiej,
- realizacja ponadlokalnych szlaków turystycznych,
- przebudowa (wraz z nowym obejściem) drogi DW355,
- modernizację linii kolejowej CE 59/1 (Świnoujście – Zawidów - Liberec),
- doprowadzenie gazu przewodowego,
- rozbudowa i modernizacją obiektów energetyki konwencjonalnej,
- zmniejszenie udziału paliw stałych w procesie uzyskiwania ciepła.

## **7.2. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.**

Na terenie obszaru objętym studium nie występują szczegółowe zadania dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim.

### III. PODSTAWOWE PRZESŁANKI I CELE ROZWOJOWE MIASTA.

#### 1. Istota polityki przestrzennej i podstawy jej formułowana.

Polityka przestrzenna, określona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania, obejmuje / określa:

- 1) cele polityki przestrzennej (wyznaczone na podstawie uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta i gminy, zidentyfikowanych problemów przestrzennych i społecznych oraz wniosków, potrzeb i aspiracji społeczeństwa – mieszkańców, władz, organizacji) – związane z realizacją wizji przyszłości gminy;
- 2) wizję przyszłości gminy (perspektywiczny stan zagospodarowania przestrzennego określony w kierunkach zagospodarowania przestrzennego);
- 3) kierunki zagospodarowania przestrzennego (zasady polityki przestrzennej) – wynikające z celów rozwojowych oraz uwarunkowań – poprzez określenie i zdefiniowanie:
  - kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczenia terenów,
  - kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów,
  - obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
  - kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego;
  - obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
  - kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
  - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych,
  - obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,
  - granic terenów zamkniętych.
  - obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych.

Równocześnie przyjmuje się, że kierunki zagospodarowania przestrzennego (zasady polityki przestrzennej), obejmujące w szczególności kierunki rozwoju struktury przestrzennej, przeznaczenia terenów oraz kierunki działań zapewniających transformację zagospodarowania i użytkowania terenów gminy – sformułowane w zgodzie z zasadami ustawowymi jak i wizją przyszłości gminy oraz celami – będą rozumiane jako sposób osiągnięcia celów polityki przestrzennej w długofalowej perspektywie rozwoju miasta i gminy Bogatynia.

Podstawą sformułowania wizji (misji) przyszłości Gminy Bogatynia oraz celów rozwojowych polityki przestrzennej, są zawarte w treści uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego podstawowe predyspozycje i przesłanki jej rozwoju

- Podstawy, predyspozycje i przesłanki rozwoju Gminy określono poprzez:
- ustalenia i propozycję dokumentów i opracowań studialnych administracji rządowej,
  - ustalenia dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - określenie możliwości wielofunkcyjnego rozwoju gminy z racji jej położenia i związków z otoczeniem,
  - określenie walorów gminy jako obszaru sprzyjającego funkcji zamieszkiwania, pracy i rozwoju gospodarczego oraz wypoczynku i spędzania czasu wolnego,
  - określenie potrzeb, konfliktów i problemów jej funkcjonowania.

Cele rozwojowe skonkretyzowane dla potrzeb polityki przestrzennej sformułowano jako cele strategiczne oraz cele operacyjne.

Sformułowane w studium zasady polityki przestrzennej powinny zostać uwzględnione przy aktualizacji strategii rozwoju Gminy.

Przyjmuje się jednocześnie, że wszelkie postanowienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów, w szczególności dotyczące zasad polityki przestrzennej (kierunków rozwoju struktury przestrzennego oraz możliwości przeznaczenia terenów pod określone funkcje) – zgodnie z wymogami planowania przestrzennego i architektury (określonymi ustawami i dokumentami planistycznymi gminy i administracji rządowej / samorządu województwa), będą odpowiadały zasadom zrównoważonego rozwoju, poprzez zapewnienie:

- zachowania trwałości środowiska przyrodniczego i jego ochronę oraz rekultywację;
- zachowania ładu przestrzennego, w tym niekonfliktowego wykorzystania przestrzeni gminy, w zgodzie z warunkami środowiskowymi i kulturowymi,
- harmonijnego (spójnego – nie konfliktowego) rozwoju społecznego i gospodarczego;
- równowagi interesu publicznego (wspólnoty samorządowej i ogólnonarodowej) z interesem indywidualnym poszczególnych grup lub osób.

## 2. PRZESŁANKI ROZWOJU MIASTA – misja i wizja jego rozwoju.

Podstawowe problemy i możliwości rozwoju miasta pozwalają na ustalenie przesłanek oraz wizji jego rozwoju, jako podstawy sformułowania celów rozwojowych oraz kierunków zagospodarowania.

Na podstawie przeprowadzonych analiz dotyczących rozpoznania zjawisk i okoliczności funkcjonowania miasta można stwierdzić co następuje:

- brak przesłanek zewnętrznych i wewnętrznych do radykalnych zmian demograficznych oraz przestrzennych miasta – niezbędne dążenie do nieznacznego wzrostu liczby mieszkańców możliwe przez stworzenie właściwych warunków rozwoju mieszkalnictwa oraz nowych zakładów produkcyjno-usługowych stwarzających nowe miejsca pracy,

- istniejący układ przestrzenny miasta i związane z nim wartości architektoniczno-urbanistyczne oraz kulturowe wymagające ochrony prawnej, powinny stanowić podstawę rozwoju miasta poprzez odbudowę w nim funkcji usługowych, mieszkaniowych i gospodarczych,
- możliwość wykorzystania korzystnego położenie miasta:
  - w obszarze Dolnego Śląska, określanym w dokumentach strategicznych samorządu województwa, jako europejski region węzłowy;
  - w obszarze powiatu zgorzeleckiego, ze Zgorzelcem jako regionalnym ośrodkiem (równoważenia) rozwoju;
  - w obszarze współpracy transgranicznej z licznymi powiązaniem komunikacyjnymi między Polską, Czechami i Niemcami,
- niezbędne jest wyznaczenie nowych terenów rozwoju urbanistycznego miasta dla potrzeb rozwoju funkcji mieszkaniowych oraz usługowo-produkcyjnych w szczególności związanych z tworzeniem nowych miejsc pracy; uznano za właściwe zabezpieczenie warunków do wzrostu liczby mieszkańców w granicach 5500,
- występujące problemy niedostatecznej oferty nowych miejsc pracy i wynikająca stąd potrzeba wyznaczenia terenów usługowo-produkcyjnych (poprzez adaptację istniejącego zagospodarowania jak i zabudowę nowych terenów) zapewniających wykreowanie minimum 500 nowych miejsc pracy,
- koniecznym jest poddanie części obszarów miasta rewitalizacji (odnowy) oraz przebudowy i rehabilitacji w celu aktywizacji miasta i przystosowania jego do nowych funkcji oraz eliminacji istniejących konfliktów i poprawy warunków życia,
- istniejące wartości środowiska przyrodniczego wymagają objęcia ich odpowiednimi formami zagospodarowania,
- funkcjonowanie miasta i jego rozwój wymaga skutecznej realizacji prawnych form ochrony zabytków i obszarów o wartości kulturowej celem kształtowania pozytywnego wizerunku miasta oraz jego tożsamości kulturowej.

Dla określenia kierunków rozwoju miasta przyjmuje się następujące określenie misji jego rozwoju:

miasto o harmonijnym rozwoju (na zasadach rozwoju zrównoważonego) wykorzystujące walory swego położenia jako miasta nadgranicznego na szlaku ważnych połączeń drogowych, w tym z autostradą A4, położone w obszarze międzynarodowych powiązań gospodarczych i turystycznych oraz powiązań w obszarze regionu zgorzeleckiego jako regionu rozwijającego się.

Wizję przyszłości miasta charakteryzują następujące cechy:

- miasto przyjazne człowiekowi stwarzające właściwe warunki życia (w dziedzinach odnoszących się do mieszkalnictwa, usług, miejsc pracy, wypoczynku, czystości powietrza i stanu środowiska),
- miasto o uporządkowanej przestrzeni architektonicznej i urbanistycznej z nowymi rozwiązaniami uwzględniającymi dotychczasowy charakter historycznie ukształtowanej zabudowy, rozwijane w sposób uporządkowany, w oparciu o czytelne i jednoznacznie wydzielone układy kompozycyjne,
- funkcjonujący intensywnie ośrodek centralny usytuowany w zespole Starego Miasta o funkcji mieszkaniowej, usługowej, turystycznej,
- miasto o rozwiniętej przedsiębiorczości zapewniającej miejsca pracy w następujących dziedzinach:
  - ☪ obsługę międzynarodowego ruchu tranzytowego-transgranicznego,

- ⓪ usługi specjalistyczne, w szczególności logistyczne, wynikające z powiązań gospodarczych i turystycznych,
- ⓪ turystyka i rekreacja, w tym powiązaną z przyswajaniem i wykorzystaniem lokalnego środowiska naturalnego oraz z aktywnością kulturową,
- ⓪ specjalistyczne formy produkcji i obsługi przemysłu, rozwijającego się na pograniczu polsko-czesko-niemieckim,
- miasto z zespołem ujęć wody dla potrzeb własnych i gmin sąsiednich, funkcjonującym z pełnym respektowaniem gospodarczych interesów miasta,
- bezkolizyjne powiązania komunikacyjne stacji kolejowej oraz miasta z zewnętrznym układem drogowym.

### 3. CELE ROZWOJU struktury przestrzennej miasta.

#### 1) Cele strategiczne obejmują:

- a) Rozwój nowych funkcji gospodarczych (usługowych, logistycznych, produkcyjnych, turystycznych) oraz zapewnienie nowych miejsc pracy.
- b) Poprawa warunków zamieszkiwania przy zapewnieniu obsługi mieszkańców w zakresie właściwym do skali miasta, w tym warunków wypoczynku.
- c) Kształtowanie pozytywnego wizerunku miasta z wydobyciem jego tożsamości kulturowej i odrębności, specyfiki przestrzennej oraz postaw identyfikacji i integracji społecznej.

#### 2) Cele operacyjne obejmują:

- a) Rozwój przestrzenny oraz poprawę stanu przestrzennego miasta przy pełnym wydobyciu jego walorów kulturowych i przyrodniczych.
- b) Poprawa warunków życia w mieście poprzez:
  - rozwój funkcji mieszkaniowej (poprzez modernizację istniejącej zabudowy i rozwój nowych obszarów),
  - poprawę jakości obszarów zabudowanych (architektury i jej otoczenia),
  - przystosowanie starego miasta do funkcji ośrodka miejskiego o funkcjach gospodarczych,
  - ochrona wartości kulturowych i ich przystosowanie do funkcji rozwojowych miasta,
  - rozwój usług,
  - rozwój infrastruktury i jej modernizacja,
  - modernizacja komunikacji,
  - eliminacja uciążliwości komunikacyjnych.
- c) Rozwój działalności gospodarczej i usługowej, wynikających z położenia (turystyka, obsługa podróżnych, obsługa komunikacji, transport, dziedzinach dostosowanych do warunków lokalnych, specyfiki miasta i jego handel), w tym przygotowanie nowych terenów oraz wykorzystanie terenów w strefie zabudowanej.
- d) Wykorzystanie zasobów wód podziemnych do zaopatrzenia w wodę rozwojowych funkcji miasta oraz obszarów sąsiednich.
- e) Ochrona i poprawa stanu środowiska poprzez utrzymanie i ukształtowanie pożądanego jego stanu z punktu widzenia:
  - funkcjonowania przyrody

- potrzeb mieszkańców miasta tj. ze względu na potrzeby zdrowotne, estetyczne i rekreacyjne.
- f) Wykształcenie partnerskich powiązań z sąsiednimi ośrodkami miejskimi i samorządami.

#### 4. PODSTAWOWE UWARUNKOWANIA rozwoju miasta.

Uwarunkowania, jako obiektywne cechy, zjawiska, okoliczności i procesy związane z funkcjonowaniem i stanem miasta i możliwościami jego rozwoju odniesione do celów rozwojowych i zasad kształtowania oraz rozwój miasta zidentyfikowano jak niżej.

##### 1) w zakresie społeczno-gospodarczym:

###### a) sprzyjające rozwojowi (realizacji celów):

- korzystna struktura wieku ludności na tle innych ośrodków przejawiająca się dużym wskaźnikiem udziału młodzieży oraz niskim wskaźnikiem udziału ludzi starszych, w całej populacji miasta,
- wzrost zatrudnienia w nowych dziedzinach gospodarczych kształtujących się na terenie miasta, takich jak: usługi i obsługa ruchu przygranicznego oraz, w związku z planowaną modernizacją linii kolejowej i budową obwodnicy miasta, działalność gospodarcza i usługowa związana z logistyką materiałów i urządzeń,
- tradycja przemysłowa miasta,
- dobre wyposażenie w obiekty usług publicznych (oświata, zdrowie, kultura, sport),
- zasoby siły roboczej – jako czynnik mogący wpływać na wzrost potencjału ekonomicznego miasta,
- możliwości gospodarczej aktywizacji miasta wynikające z konieczności poprawy warunków mieszkaniowych jak i rozwoju nowych form budownictwa mieszkaniowego;
- korzystna struktura własności terenów niezainwestowanych na obszarach otwartych, w większości przynależnych do Skarbu Państwa i Gminy, umożliwiające prowadzenie aktywnej gospodarki gruntami pod kątem planowanego zagospodarowania;

###### b) ograniczające rozwój:

- obniżający się potencjał demograficzny,
- problemy związane z restrukturyzacją i przekształceniami zakładów przemysłowych i wynikające z tego problemy likwidacji miejsc pracy na lokalnym rynku;

##### 2) w zakresie wynikającym z położenia w regionie:

###### a) sprzyjające rozwojowi:

- położenie geograficzne i komunikacyjne na szlaku drogowym Zgorzelec – Liberec (w ciągu drogi wojewódzkiej **DW355**) oraz kolejowym Węgliniec – Zawidów – Frydlant, wynikające stąd możliwości aktywizacji społeczno-gospodarczej miasta, w tym rozwoju funkcji usługowych i produkcyjnych,



- dogodne powiązania z ośrodkami przemysłowymi oraz usługowo-administracyjnymi regionu (Bogatynia, Zgorzelec, Lubań, Liberec, Frydlant);
- b) ograniczające rozwój:
- liczne, w otoczeniu miasta konkurencyjne powiązania komunikacyjne z Czechami i Niemcami funkcjonujące w regionie, oraz wzrost konkurencyjności nowych powiązań komunikacyjnych zlokalizowanych na terenie Gminy Zgorzelec i Gminy Bogatynia,
  - konieczność współpracy miasta z gminami sąsiednimi w dziedzinach dotyczących gospodarki komunalnej (gospodarka odpadami, gospodarka osadami),
  - skutki dotychczasowego negatywnego oddziaływania ośrodków przemysłowych (zlokalizowanych w Bogatyni i w innych ośrodkach poza granicami państwa) na środowisko przyrodnicze, przejawiające się degradacją wielu jego elementów (osłabienie aparatu asymilacyjnego roślin, degradacji gleb, obniżeniu poziomu wód gruntowych);
- 3) w zakresie wynikającym z istniejącego zagospodarowania i ukształtowania struktury przestrzennej miasta:
- a) sprzyjające rozwojowi (realizacji celów):
- skoncentrowany układ miasta składający się z wyodrębniających się zespołów urbanistycznych o pozytywnych walorach przestrzennych i kulturowych,
  - rezerwy terenowe w obszarze zabudowy miasta oraz tereny dostępne pod względem prawnym na kierunkach jego potencjalnych możliwościach rozwoju,
  - duże powierzchnie gruntów we władaniu miasta oraz Skarbu Państwa;
- b) ograniczające rozwój:
- niewłaściwe zagospodarowanie terenów przemysłowych, tereny zdegradowane, kolizje funkcji,
  - dekapitalizacja substancji budowlanej głównie w obszarach atrakcyjnych pod względem kulturowym;
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej i obsługi miasta:
- a) sprzyjające rozwojowi (realizacji celów):
- warunki dogodnego zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną,
  - rozwiązany problem gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej,
  - korzystne warunki do rozbudowy systemu kanalizacyjnego miasta;
- b) ograniczające rozwój:
- brak zaopatrzenia w gaz ziemny;
  - konieczność znacznej przebudowy i budowy sieci (linii i urządzeń) dla zaopatrzenia nowych terenów;
- 5) w zakresie komunikacji:
- a) sprzyjające rozwojowi (realizacji celów):
- dogodne powiązania z układem komunikacyjnym o znaczeniu międzynarodowym (w tym z autostradą A4),

- planowana realizacja obwodnicy miasta, do granicy państwa, jako drogi wojewódzkiej **DW355**,
- możliwość udostępnienia obwodnicy, dla transportu towarowego (samochodów ciężarowych),
- planowana modernizacja międzynarodowej linii kolejowej w celu uzyskania podwyższonych prędkości,
- możliwość wykorzystania stacji kolejowej do obsługi międzynarodowego transportu towarowego;

b) ograniczające rozwój:

- niewłaściwe parametry obecnej drogi **DW355** dla intensywnego ruchu drogowego, w tym transportu ciężkiego,
- kolizyjność obecnej trasy drogi **DW355** z terenami mieszkaniowymi i usługowymi oraz z układem przestrzennym miasta;

6) w zakresie stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego:

a) sprzyjające rozwojowi (realizacji celów):

- walory krajobrazowe i przyrodnicze o znaczeniu ponadlokalnym, w tym zidentyfikowane w Inwentaryzacji Przyrodniczej miasta Zawidów – sprzyjające rozwojowi funkcji rekreacyjnych i turystycznych oraz funkcji związanych z podejmowaną ochroną i rehabilitacją środowiska,
- zasoby wód podziemnych czwartorzędowych umożliwiających funkcjonowanie ujęć wody i zakładu uzdatniania wody dla miasta i regionu,
- zespoły parkowe, zespoły przyrodniczo-kulturowe, zespoły zadrzewień i lasów w obrębie terenów zabudowanych, korzystnie wpływające na poprawę warunków życia w mieście;
- korzystne warunki glebowe i klimatyczne dla różnorodnych form produkcji rolnej;

b) ograniczające rozwój:

- możliwość negatywnego oddziaływania ujęć wody na środowisko, głównie w formie leja depresyjnego pogłębiającego negatywne skutki dotychczasowego oddziaływania ośrodków przemysłowych (zanieczyszczenia przemysłowe),
- możliwość wykluczenia na obszarze miasta niektórych form działalności produkcyjnej i usługowej (głównie zaliczanych do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi) ze względu na konieczność ochrony obszaru zasobowego ujęć wody „Zawidów II”;

7) w zakresie wynikającym z istniejących zasobów i stanu środowiska kulturowego:

a) sprzyjające rozwojowi (realizacji celów):

- obszary zabytkowe, w tym w szczególności obszar Starego Miasta stwarzające warunki do ukształtowania atrakcyjnego wizerunku miasta i rozwoju funkcji aktywizujących miasto pod względem społecznym i gospodarczym,
- warunki do wykształcenia postaw identyfikacji z miastem oraz utrzymanie jego tożsamości kulturowej, poprzez m.in. podejmowanie prawnej ochrony środowiska kulturowego i przystosowanie jego elementów do aktualnych potrzeb miasta;

b) ograniczające rozwój:

- dekapitalizacja substancji budowlanej oraz zjawiska degradacji środowiska kulturowego ograniczające w przyszłości możliwość podejmowania działań na rzecz rewaloryzacji i odbudowy.

## IV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

### 1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

#### 1.1 Adaptacja i przekształcenia terenów obecnego zainwestowania miejskiego.

Dalsze funkcjonowanie dotychczasowej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, w jego części charakteryzującej się wieloma korzystnymi cechami przestrzennymi, związane będzie z ciągłą modernizacją zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przystosowaniu do nowych potrzeb społecznych i funkcjonalnych.

Szczególne działania dotyczyć będą obszaru Starego Miasta, dla którego odnowa struktury funkcjonalno-przestrzennej, wymaga zorganizowanych kompleksowych działań w procesie rewitalizacji.

Przebudowie (przekształceniom) i rehabilitacji natomiast podlegać będą tereny zdegradowane i przemysłowe, położone w granicach dotychczasowego zainwestowania miejskiego (głównie w południowej części miasta – zarówno w zespole zabudowy Starego Miasta, jak i w części miasta z XIX w. i XX w.), poprzez ponowne ich zagospodarowanie na zasadzie nawiązania i kontynuacji dotychczasowych wartości urbanistycznych miasta.

Zakłada się, że istotą wszelkich zabiegów modernizacyjnych i rewitalizacyjnych oraz działań związanych przekształceniami i rehabilitacją struktury przestrzenno-funkcjonalnej miasta, powinno być utrzymanie dotychczasowych, korzystnych dla funkcji społecznych cech przestrzennych oraz walorów architektonicznych i wartości urbanistycznych miasta, takich jak:

- skoncentrowany układ terenów zainwestowanych, zwartość i ciągłość struktur przestrzennych ukształtowanych na zasadzie stopniowego, sukcesywnego i planowanego rozwoju;
- zachowany układ urbanistyczny zespołu zabudowy Starego Miasta (miasta lokacyjnego), z dominującym zwartym charakterem jego zabudowy;
- czytelnie uformowany zespół w centralnej i zachodniej części miasta o charakterystycznym, promienisto-pierścieniowym jego układzie, z dominującą zabudową wolnostojącą,
- skala zabudowy, określona budynkami o wartościach zabytkowych oraz współczesnymi, kształtującymi w sposób harmonijny sylwetę miasta, jak i poszczególne pierzeje i ciągi zabudowy wzdłuż ulic.

W obszarze istniejącego zainwestowania miejskiego ewentualne uzupełnienie zabudowy powinno odbywać się przy zachowaniu:

- skali zabudowy,
- linii zabudowy,
- zasad kształtowania bryły budynku uwzględniających kontekst miejsca i otoczenia.

Podjęmowane działania modernizacyjne oraz związane z rewitalizacją i przekształceniami poszczególnych terenów, powinny zapewnić:

- a) poprawę warunków funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej poprzez:

- przekształcenia techniczno-funkcjonalne i powiększanie mieszkań lub dostosowanie ich układów funkcjonalnych do szczegółowo zidentyfikowanych potrzeb,
  - dostosowanie struktury budowlanej do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych i norm,
  - rozbudowę i uporządkowanie otoczenia na rzecz estetyki i warunków wypoczynku,
  - wykształcenie nowych form zieleni,
  - rozwiązywanie problemów parkowania;
- b) przystosowanie części zabudowy do funkcji usługowych niekolidujących z innymi funkcjami, których zakres uwzględniać będzie skalę przestrzenną zabudowy i charakter układu urbanistycznego;
- c) utrzymanie dotychczasowego zakresu usług publicznych – obiektów infrastruktury społecznej, takich jak szkoła, przedszkole, dom kultury;
- d) możliwość realizację innych obiektów usługowych, w formie zabudowy uzupełniającej, w obszarze całego miasta oraz zmianę sposobu użytkowania dotychczasowych obiektów usługowych, z uwzględnieniem zmieniających się potrzeb miasta i sytuacji rynkowej;
- e) ochronę założeń zieleni, nierozzerwalnie związanych z układem przestrzennym miasta;
- f) uporządkowanie istniejących oraz wykreowaniem nowych obszarów przestrzeni publicznej,
- g) zwartość i ciągłość struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta poprzez ponowne zagospodarowania terenów zdegradowanych i przemysłowych oraz jej niekolizyjnie pod względem funkcjonalnym ukształtowanie – głównie mieszkaniowe i usługowe oraz przemysłowo-usługowe.

## 1.2. Tereny związane z rozwojem przestrzennym miasta.

Realizując cele rozwojowe miasta niezbędne jest przeznaczenie pod zabudowę i zagospodarowanie nowych terenów w obszarze administracyjnym miasta (**terenów ekspansji urbanistycznej / terenów poza wykształconą strukturą funkcjonalno-przestrzenną**), dotychczas niezabudowanych, głównie użytkowanych na cele rolnicze.

**Określa się następujące tereny** związane z rozwojem przestrzennym miasta (przeznaczone pod nową zabudowę i zmianę zagospodarowania):

- a) **tereny związane z głównym obszarem miasta – zlokalizowane w zachodniej i północnej części miasta (na północ od ul. Miłosza i na zachód od ul. Okrzei), obejmujące zwartą zabudowę miejską o dominującej funkcji mieszkaniowej (tereny oznaczone symbolem M),**
- b) **tereny związane z obszarem zabudowy rozproszonej Ostróżno – zlokalizowane w części południowej i zachodniej miasta, w rejonie ulic Ostróżno, Dworcowej, Kolejowej i Szybów – obejmujące zabudowę mieszkaniową (M) i usługową (U),**
- c) **tereny produkcyjno-usługowe (oznaczone symbolem PU), w tym tereny o dopuszczonej lokalizacji ogniw fotowoltaicznych jako urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW, zlokalizowane w części północno-zachodniej miasta – w rejonie projektowanej obwodnicy drogi DW355 oraz w rejonie ulic Szybów, Wilczej i Zgorzeleckiej,**

d) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem T – zlokalizowany w części północnej miasta, przy ul. Zgorzeleckiej.

Tereny rozwoju przestrzennego, o których mowa wyżej, związane są z przekształcaniem terenów:

- będących w użytkowaniu rolniczym – na mapie ewidencji gruntów oznaczone jako użytki rolne (R, Ps, Ł) oraz grunty zadrzewione (Lz) – niezależnie od powierzchni działki gruntu,
- tereny niezabudowane budynkami – na mapie ewidencji gruntów oznaczone jako nieużytki (N) – niezależnie od powierzchni działki gruntu.

Lokalizacje nowej zabudowy jak i zmiany przeznaczeń terenów będą również dotyczyły istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, zarówno poprzez lokalizację zabudowy uzupełniającej, jak i działania związane z przekształcaniami, rehabilitacją i rewitalizacją określonych obszarów.

Jako główne obszary wprowadzenia zabudowy uzupełniającej oraz przekształceń i rehabilitacji wyznaczono:

- obszar Starego Miasta,
- zachodni obszar zainwestowania miejskiego i zieleni urządzonej (park im. J. Boehme) w rejonie ulic Zgorzeleckiej i Wilczej,
- obszar przemysłowy w południowej części miasta w rejonie ulic Granicznej i Kopernika (w rejonie przejścia granicznego),
- rejon ulicy Skłodowskiej Curie i Miłosza,
- tereny w obrębie zabudowy rozproszonej Ostróżno.

Do zabudowy uzupełniającej wskazuje się również teren zabytkowego zespołu parkowego Ostróżno (z przeznaczeniem pod usługi, oznaczone symbolem U).

Tereny związane z rozwojem przestrzennym miasta wraz z istniejącym zainwestowaniem miejskim, określają granice docelowego rozwoju zabudowy miasta.

### 1.3. Tereny otwarte tworzące obszar rolniczo-przyrodniczy.

Strukturę użytkowania i zagospodarowania obszaru rolniczo-przyrodniczego będą tworzyć obszary, obejmujące:

- 1) tereny rolnicze (R),
- 2) lasy (ZL),
- 3) tereny zieleni (ZE) - obejmujące w szczególności tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni nieurządzonej (z terenami cennymi przyrodniczo) oraz ogrody działkowe,
- 4) tereny wód powierzchniowych (cieków naturalnych, rowów i stawów) z ich biologicznym otoczeniem,
- 5) układ dróg.

Docelowy zasięg obszarów rolniczo-przyrodniczych, jako terenów otwartych (układ terenów otwartych), określają granice rozwoju układu osadniczego, w zakresie ustalonym na rysunku studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów” w skali 1:5000.

Przyjmuje się, że dotychczasowy obszar rolniczo-przyrodniczy ulegnie zmniejszeniu.

Jednocześnie ustala się następujące zasady zagospodarowania obszaru:

- 1) szczegółowy zakres przeznaczenia terenów wchodzących w skład obszaru rolniczo-przyrodniczego określa rozdział 2;
- 2) ustala się ochronę obszaru przed nową zabudową miejską (lokalizacją budynków / obiektów kubaturowych);

- 3) zagospodarowanie w zakresie infrastruktury technicznej może obejmować:
  - **budowle i urządzenia** techniczne infrastruktury technicznej (w tym maszty i słupy),
  - przewody sieci przesyłowych i dystrybucyjnych (**elektroenergetyczne i gazowe**),
  - sieci elektroenergetyczne związane z obsługą obiektów wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii,
  - elektrownie wodne **o mocy nieprzekraczającej 50 kW**;
- 4) dopuszcza się możliwość sportowo-rekreacyjnego i wypoczynkowego wykorzystywania terenów otwartych, w szczególności w rejonie zespołu parkowo-leśnego Góra Zamkowa, w obszarze doliny Kociego Potoku i rzeki Witki, związanych z obszarami o walorach przyrodniczych i krajobrazowych (obszary cenne przyrodniczo), w obrębie założenia parkowo-krajobrazowego Ostróżno, jak i w obrębie innych terenów zieleni nieurządzonej, związanych z zadrzewieniami i naturalnymi formami ukształtowania terenu,
- 5) sportowo-rekreacyjne i wypoczynkowe zagospodarowanie terenów może obejmować ciągi piesze lub pieszo-jezdne, ścieżki rowerowego z punktami widokowymi i placami rekreacyjnymi, wyposażonymi w obiekty małej architektury i parkingi; dopuszcza się elementy zieleni urządzonej – komponowanej,
- 6) w obszarze doliny Kociego Potoku i rzeki Witki, w tym na terenach zagrożonych zalaniem wodami powodziowymi dopuszcza się wszelkie budowle przeciwpowodziowe, o których mowa w przepisach odrębnych,
- 7) zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i leśnej określa rozdział 2.6.

## 2. Kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.

### 2.1. Przeznaczenie i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

Przeznaczenie terenów w ramach przyjętej struktury przestrzennego miasta, wyznacza rysunek studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta” w skali 1:5000.

Podstawową charakterystykę wyznaczonych w studium terenów oraz „wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów” zawiera tabela:

Tabela.

| Oznaczenie i nazwa funkcji wyznaczonego terenu w studium |   | Charakterystyka podstawowa terenu ustalonego w studium:<br>– zakres przeznaczenia podstawowego / dominującego, możliwego do realizacji,<br>– zakres przeznaczenia uzupełniającego / dopuszczalnego   | Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów  |
|--|---|--|---|
| 1  |   | 2  | 3   |
| M  | Tereny zabudowy miejskiej o dominującej funkcji mieszkaniowej.  | <b>1. przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),</li> <li>– tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW),</li> <li>– tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU, MNU, MWU), obejmujące zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usługową,</li> <li>– tereny zabudowy usługowej (U);</li> </ul>   | <b>Wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,05 (minimalny) – 0,50 (maksymalny).</b><br><br><b>Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25% (minimalna) – 65% (maksymalna).</b> |
|  |   | <b>2. przeznaczenie uzupełniające / dopuszczalne:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny zieleni nieurządzonej i zadrzewień (ZE, E),</li> <li>– tereny zieleni urządzonej (ZP),</li> <li>– tereny rolnicze (R),</li> <li>– tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS),</li> <li>– tereny zabudowy zagrodowe (RM),</li> <li>– tereny sportu i rekreacji (US),</li> <li>– tereny obiektów obsługi komunikacji samochodowej, w tym parkingi i garaże (KS, KP),</li> <li>– tereny infrastruktury technicznej (E, W, K, G, C),</li> <li>– tereny dróg.</li> </ul> | <b>Wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,60.</b><br><b>Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 15% – 90%.</b>   |
| UM   | Tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej Starego Miasta Zawidowa. | <b>1. przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny zabudowy usługowej (U),</li> <li>– tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU / MN, MW, U), obejmujące zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usługową,</li> <li>– tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) i jednorodzinnej (MN),</li> <li>– tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług (ZP, ZP/U);</li> </ul>  | <b>Wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 1,00.</b><br><b>Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 0% – 90%.</b>  |
|  |   | <b>2. przeznaczenie uzupełniające / dopuszczalne:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny zieleni nieurządzonej i zadrzewień (ZE, Z),</li> <li>– tereny zieleni urządzonej (ZP),</li> <li>– tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS),</li> <li>– tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P); tereny produkcyjno-usługowe (PU),</li> <li>– tereny obiektów obsługi komunikacji samochodowej, w tym parkingi i garaże (KS, KP),</li> <li>– tereny infrastruktury technicznej (E, W, K, G, T, C),</li> <li>– tereny dróg.</li> </ul>               | <b>Wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,60.</b><br><b>Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 15% – 90%.</b>   |



| 1  |                              | 2   | 3   |
|----|------------------------------|---|---|
| U  | Tereny zabudowy usługowej.   | <p><b>1. przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny zabudowy usługowej (U),</li> <li>- tereny sportu i rekreacji (US),</li> <li>- tereny zieleni urządzonej (ZP);</li> </ul>   | <p><b>Wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,60.</b></p> <p><b>Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 15% –90%.</b></p>   |
|    |                              | <p><b>2. przeznaczenie uzupełniające / dopuszczalne:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny zieleni nieurządzonej i zadrzewień (ZE, Z),</li> <li>- tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS),</li> <li>- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P); tereny produkcyjno-usługowe (PU),</li> <li>- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i wielorodzinnej (MW),</li> <li>- tereny obiektów obsługi komunikacji samochodowej, w tym parkingi i garaże (KS, KP),</li> <li>- tereny infrastruktury technicznej (E, W, K, G, C, O),</li> <li>- tereny dróg.</li> </ul>  | <p><b>Wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,50;</b></p> <p><b>Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20% – 90%.</b></p>  |
| PU | Tereny produkcyjno-usługowe. | <p><b>1. przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny zabudowy usługowej (U),</li> <li>- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P),</li> <li>- tereny produkcyjno-usługowe (PU),</li> <li>- tereny obiektów obsługi komunikacji samochodowej (KS),</li> <li>- tereny rolnicze (R), w tym tereny obsługi produkcji rolnej, tereny obsługi i produkcji rolnej lub tereny produkcji i obsługi w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych (RU, RUP),</li> <li>- tereny lokalizacji ogniw fotowoltaicznych (EF) – wyłącznie w obszarze dopuszczonej ich lokalizacji, wskazanej na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego;</li> </ul> | <p><b>Wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,01 – 0,90.</b></p> <p><b>Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 10% – 70%.</b></p>  |
|    |                              | <p><b>2. przeznaczenie uzupełniające / dopuszczalne:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny zieleni urządzonej (ZP),</li> <li>- tereny zieleni nieurządzonej i zadrzewień (ZE, Z),</li> <li>- tereny ogrodów działkowych (ZD),</li> <li>- tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS),</li> <li>- tereny infrastruktury technicznej (E, W, K, G, T, C, O),</li> <li>- tereny dróg.</li> </ul>  | <p><b>Wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,90.</b></p> <p><b>Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 10% – 100%.</b></p> |

| 1  |                              | 2   | 3  |
|----|------------------------------|---|--|
| ZE | Tereny zieleni i zadrzewień. | 1a. przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu – bez budynków:<br>– tereny zieleni urządzonej (ZP),<br>– tereny zieleni nieurządzonej i zadrzewień (ZE, Z),<br>– tereny ogrodów działkowych (ZD),<br>– tereny rolnicze (R);   | Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 70% – 100%.   |
|    |                              | 1b. przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu – z dopuszczeniem budynków usługowych:<br>– tereny zieleni urządzonej (ZP/U),<br>– tereny ogrodów działkowych (ZD/U),  | Wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,10.<br>Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 70% – 100%. |
|    |                              | 2. przeznaczenie uzupełniające:<br>– tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS),<br>– tereny sportu i rekreacji (US),<br>– tereny parkingów (KP),<br>– tereny infrastruktury technicznej (E, W, K, G, T),  | Wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,25.<br>Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 50% – 100%. |
|    |                              | – tereny dróg.  |  |
| ZC | Tereny cmentarzy.            | 1. przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu:<br>– tereny cmentarzy (ZC),<br>– tereny zieleni urządzonej (ZP);   | Wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,15.<br>Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20% – 95%.  |
|    |                              | 2. przeznaczenie uzupełniające / dopuszczalne:<br>– tereny parkingów (KP),<br>– tereny zabudowy usługowej (U),<br>– tereny infrastruktury technicznej (E, W, K, G, T);  | Wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,70.<br>Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20% – 95%.  |
|    |                              | – tereny dróg.  |  |
| R  | Tereny rolnicze.             | 1a. przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu – bez budynków:<br>– tereny rolnicze (R),<br>– tereny lasów (ZL);  | Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej / terenu: 70% – 100%.  |
|    |                              | 2a. przeznaczenie uzupełniające – z dopuszczeniem budynków:<br>– tereny zabudowy zagrodowej (RM),<br>– tereny obsługi produkcji rolnej, tereny obsługi i produkcji rolnej lub tereny produkcji i obsługi w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych (RU, RUP),<br>– tereny infrastruktury technicznej (E, W, K, G, T), | Wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,25.<br>Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 50% – 100%. |
|    |                              | 2b. przeznaczenie uzupełniające – bez budynków:<br>– tereny zieleni nieurządzonej i zadrzewień (ZE, Z),<br>– tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS),<br>– tereny sportu i rekreacji (US),  | Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej / terenu: 70% – 100%.  |
|    |                              | – tereny dróg.  |  |

| 1  |                                    | 2  | 3   |
|----|------------------------------------|--|---|
| ZL | Tereny lasów.                      | 1. przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu:<br>– tereny lasów,  | Nie ustala się (do ustalenia w planie miejscowym).  |
|    |                                    | 2. przeznaczenie uzupełniające:<br>– tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS),<br>– tereny infrastruktury technicznej,  |   |
|    |                                    | – tereny dróg.   |   |
| T  | Tereny infrastruktury technicznej. | 1. przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu:<br>– tereny obiektów i urządzeń wodociągowych (W),<br>– tereny obiektów i urządzeń kanalizacyjnych (K),<br>– tereny obiektów i urządzeń energetyki (E),<br>– tereny obiektów i urządzeń gazownictwa (G),<br>– tereny telekomunikacji (T),<br>– tereny ciepłownictwa (C),<br>– tereny gospodarki odpadami (O);               | Wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,90.<br>Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 10% – 90%. |
|    |                                    | 2. przeznaczenie uzupełniające:<br>– tereny zieleni nieurządzonej i zadrzewień (ZE, Z),<br>– tereny rolnicze (R),<br>– tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS);<br>– tereny dróg.  | Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 50% – 100%.  |
|    |                                    |  |   |
| KK | Tereny kolejowe.                   | 1. przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu:<br>– tereny kolejowe (KK);  | Wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,90.<br>Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 10% – 90%. |
|    |                                    | 2. przeznaczenie uzupełniające:<br>– tereny zieleni nieurządzonej i zadrzewień (ZE, Z),<br>– tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS),<br>– tereny zabudowy usługowej (U),<br>– tereny produkcyjno-usługowe (PU),<br>– tereny zabudowy mieszkaniowej (MN, MW),<br>– tereny parkingów (KP),<br>– tereny infrastruktury technicznej (E, W, K, G, C, T),<br>– tereny dróg. |   |

W uzupełnieniu do Tabeli przyjmuje się jednocześnie następujący zakres terenów obsługi komunikacji:

- na terenach oznaczonych symbolem PU, zakres terenów obsługi komunikacji może obejmować: stacje paliw, bazy transportowe, stacje obsługi i sprzedaży samochodów, garaże, parkingi oraz przystanki komunikacji zbiorowej.
- na terenach oznaczonych symbolami M, U i UM, zakres terenów obsługi komunikacji może obejmować: przystanki komunikacji zbiorowej i dworzec autobusowy, garaże i parkingi oraz stacje obsługi i sprzedaży samochodów osobowych,

- na terenach oznaczonych symbolem ZE i ZC zakres terenów obsługi komunikacji może obejmować parkingi i przystanki komunikacji zbiorowej.

**W planach miejscowych powyższe ustalenia stosować w sposób następujący:**

Wyznaczone na rysunku studium granice zasięgów terenów o określonej w **kolumnie 1** funkcji użytkowania, należy traktować jako orientacyjne.

Ich uściślenie w zakresie określenia przeznaczenia terenu i przebiegu linii rozgraniczających powinno nastąpić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przy uwzględnieniu:

- przebiegu dróg publicznych i wewnętrznych;
- granic władania, **podziałów geodezyjnych**;
- faktycznego zagospodarowania terenu;
- przebiegu elementów środowiska i **topografii terenu** (cieków, zadrzewień, skarp i uskoków terenu, i innych elementów geomorfologicznych);
- przebiegu dróg ustalonych w drodze decyzji inwestycji celu publicznego, **w tym decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej**, jak i ustalonych w koncepcjach branżowych lub w projektach budowlanych;
- projektowanych i istniejących sieci infrastruktury technicznej.

Granice poszczególnych terenów w ustaleniach planu miejscowego mogą zostać przesunięte o nie więcej niż 30 m pomiędzy wszystkimi terenami oznaczonymi w kolumnie 2.

Dopuszcza się dodatkowo możliwość zmniejszenia zasięgu terenu oznaczonych symbolem PU, na rzecz terenów rolniczych (R), **terenów zieleni i zadrzewień (ZE)**, poprzez przesunięcie granicy terenu PU do 100 m.

**Jednocześnie ustala się, że w postanowieniach planu miejscowego, obok terenów w liniach rozgraniczających wynikających z określonego w studium przeznaczenia podstawowego obszaru / terenu (kolumna 2 wiersz 1 charakterystyki każdego terenu), dopuszcza się również wyznaczenie w liniach rozgraniczających tereny, określone jako przeznaczenie uzupełniające (wiersz 2 charakterystyki każdego terenu).**

**Ujęte w każdym planie miejscowym tereny (w liniach rozgraniczających) – niezależnie od powierzchni planu miejscowego – o przeznaczeniu, o którym mowa w wierszu 2 (określone w studium jako przeznaczenia uzupełniające), mogą zajmować łącznie nie więcej niż 50% terenów przeznaczenia podstawowego określonego w kolumnie 1: przeznaczenie podstawowe.**

Określone „wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów” są wskaźnikami ramowymi, do ustalenia w planie miejscowym, zgodnie z niżej określonymi zasadami ich stosowania i korygowania:

Wskaźniki zabudowy nowej (realizowanej po dniu wejścia w życie niniejszego Studium), związanej z realizacją nowych struktur funkcjonalno przestrzennych oraz związanej z realizacją nowej zabudowy w ramach istniejących struktur (określonych w rozdziale 1.2 Kierunków), mogą zostać przekroczone o 20% od określonych w tabeli określającej podstawową charakterystykę wyznaczonych w Studium terenów.

Natomiast dla zabudowy istniejącej (po dniu wejścia w życie niniejszego Studium) podlegającej przebudowie rozbudowie i nadbudowie, ustala się:

- wskaźniki zabudowy maksymalne, zarówno określone dla przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego mogą zostać podwyższone (zmienione)

maksymalnie o 50% od ustalonych w tabeli (określającej podstawową charakterystykę wyznaczonych w Studium terenów),

- wskaźnik zabudowy dla terenu obejmującego garaże, obiekty infrastruktury technicznej i obiekty przemysłowe oraz dla terenu innej zabudowy, dla której wydzielono – przed uchwaleniem planu miejscowego – działkę po obrysie rzutu budynku, może wynosić 1,0,
- minimalne wskaźniki zabudowy, dla wszystkich rodzajów przeznaczenia i sposobu zagospodarowania, mogą zostać dostosowane (obniżone) do istniejącego faktycznego zagospodarowania (aktualnego na dzień uchwalenia planu miejscowego).

W związku z dopuszczeniami określonymi, jak wyżej, w zakresie wskaźników zabudowy, ustala się następujące zasady stosowania powierzchni biologicznie czynnej:

- minimalne powierzchnie biologicznie czynnej dla zabudowy nowej (realizowanej po dniu wejścia w życie niniejszego Studium) określone w tabeli, nie mogą ulec pomniejszeniu,
- dla zabudowy istniejącej dopuszcza się odpowiednie korekty powierzchni biologicznie czynnej tylko w sytuacji, gdy dokonana (w dopuszczonym zakresie) zmian wskaźnika zabudowy uniemożliwi zrealizowanie (zachowanie) określonej w tabeli powierzchni biologicznie czynnej; zakres ewentualnej korekty powierzchni biologicznie czynnej powinien wynikać z zakresu uszczuplenia tej powierzchni zmianą wskaźnika zabudowy,
- w przypadku zastosowania wskaźnika zabudowy na poziomie 1,0 (zgodnie z postanowieniami Studium), należy odstąpić od ustalania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej.

## 2.2. Tereny przeznaczone pod zabudowę i tereny wyłączone spod zabudowy.

Terenami przeznaczonymi pod zabudowę (z zabudową obejmującą głównie budynki z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi oraz obiekty budowlane dotyczące infrastruktury technicznej i dróg) są tereny oznaczone symbolami:

- M (tereny zabudowy miejskiej o dominującej funkcji mieszkaniowej);
- UM (tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej Starego Miasta);
- U (tereny zabudowy usługowej);
- PU (tereny produkcyjno-usługowe);
- ZC (teren cmentarza);
- T (tereny infrastruktury technicznej);
- KK (tereny kolejowe),

Terenami określonymi jako wyłączonymi spod zabudowy są tereny oznaczone symbolami:

- ZE (tereny zieleni i zadrzewień);
- R (tereny rolnicze);
- ZL (tereny lasów).

Na powyższych terenach w zakresie niezbędnym dla prawidłowego funkcjonowania miasta, dopuszczone mogą zostać:

- budowle i urządzenia infrastruktury technicznej,

- urządzenia budowlane – przemysłowe,
- drogi,
- urządzenia wodne,
- budowle i urządzenia sportu i rekreacji,
- mała architektura,
- budowle rolnicze.

Również dopuszczone mogą zostać budynki, związane z terenami zieleni urządzonej (ZP/U; ZP,U; ZD/U; ZD,U) oraz z terenami rolniczymi (RM, RU, RUP) – warunkujące prawidłowe i zgodnie z przepisami odrębnymi korzystanie z terenów.

Zakres dopuszczalnej zabudowy (poprzez określenie wskaźników zabudowy dla terenów w/w określonych terenów) zawiera Tabela: Podstawową charakterystykę wyznaczonych w studium terenów oraz wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów.

Niezależnie od powyższego ustala się potrzebę wyłączenia z zabudowy (w sposób trwały lub czasowy) niektóre części terenów oznaczone symbolami PU (tereny produkcyjno-usługowe) – obejmujące obszary przebiegu przesyłowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia.

### **2.3. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.**

#### **2.3.1. Podstawowe obszary przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.**

Realizacja rozwoju miasta wymaga podjęcia działań w zakresie rehabilitacji i przebudowy terenów zdegradowanych, obejmujących:

- obszar Starego Miasta,
- zachodni obszar zainwestowania miejskiego i zieleni urządzonej (park im. J. Boehme) w rejonie ulic Zgorzeleckiej i Wilczej – obejmujący głównie obiekty infrastruktury społecznej,
- obszar poprzemysłowy w południowej części miasta (w rejonie przejścia granicznego).

Obszary remediacji nie występują.

Jako obszar rekultywacji wskazuje się teren nieczynnej kopalni żwiru w rejonie ulic Lubelskiej i Warszawskiej.

Zmiany w zagospodarowaniu terenów w następstwie podjętych procesów przekształceń i rehabilitacji powinny zapewnić poprawę ładu przestrzennego miasta i stanu technicznego jego zabudowy oraz wykształcenie nowych funkcji terenów, w tym związanych z działalnością gospodarczą.

Działania te należy realizować z uwzględnieniem walorów środowiskowych i kulturowych miasta, w szczególności w sposób zgodny z wymaganiami konserwatorskimi

Strefę przekształceń i rehabilitacji oraz rekultywacji oznaczono na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów” w skali 1:5000.

#### **2.3.2. Obszary rewitalizacji.**

Należy jednocześnie przyjąć, że szczególną formą rehabilitacji w obszarze historycznego układu urbanistycznego miasta (objętego ochroną konserwatorską) będzie proces rewitalizacji, w tym prowadzony w trybie przepisów odrębnych.

**Celem realizacji wizji miasta rozwijającego się i aktywnego gospodarczo, kulturowo i społecznie – wykorzystującego w pełni swoje atuty, jako miasta o dużych walorach przestrzennych, krajobrazowych, kulturowych, o uporządkowanej przestrzeni architektonicznej i nowymi rozwiązaniami przestrzennymi uwzględniającymi dotychczasowy charakter zabudowy – niezbędne jest podjęcie w sposób kompleksowy i zorganizowany procesu rewitalizacji Starego Miasta (w granicach średniowiecznego układu lokacyjnego z XIII w. wraz z towarzyszącymi mu założeniami zieleni) oraz obszaru w rejonie ulic Zgorzeleckiej i Wilczej (obszaru związanego z obiektami infrastruktury społecznej).**

Przyjmuje się przeprowadzenia rewitalizacji w/w terenów zgodnie z następującymi zasadami:

- a) utrzymanie istotnych cech istniejącego układu przestrzenno-krajobrazowego z pełnym respektowaniem zasad prawnej ochrony środowiska kulturowego i przyrody oraz specjalistycznych opracowań konserwatorskich,
- b) adaptacja układu do funkcji aktywizujących społecznie i gospodarczo miasto w zakresie właściwym do tradycji i skali przestrzennej założeń, a w szczególności poprzez realizację nowej zabudowy odbudowę istniejącej:
  - zabudowy mieszkaniowej o wysokich standardach architektonicznych i techniczno-użytkowych,
  - zabudowy usługowej, obejmujących zarówno funkcje komercyjne i publiczne,
  - założeń zieleni i przestrzeni publicznych.
- c) odbudowa lub rewaloryzacja historycznych założeń zieleni.

#### 2.3.3. Obszary miasta wymagające kształtowania przestrzeni publicznej.

Określa się potrzebę działań związanych z uporządkowaniem istniejących oraz wykreowaniem nowych obszarów przestrzeni publicznej.

Działania te mogą stanowić część przedsięwzięć prowadzonych w ramach rewitalizacji lub przebudowy i rehabilitacji określonych terenów, jak i przedsięwzięć związanych z rozwojem przestrzennym miasta.

Mogą też stanowić ściśle adresowane pojedyncze przedsięwzięcia wyłącznie dotyczące budowy elementów przestrzeni publicznej, szczególnie dotyczących placów, ciągów komunikacyjnych i terenów zieleni poza obszarem zainwestowania miejskiego.

Podstawowymi terenami przestrzeni publicznej będą:

- plac rynkowy – Plac Zwycięstwa,
- układy zieleni urzędzonej i skwery, w tym głównie zespół parkowy przy ulicy Zgorzeleckiej, **zespoły zieleni w obszarze Starego Miasta oraz związane z obszarami zabudowy mieszkaniowej,**
- **tereny sportu i rekreacji,**
- **drogi o przekroju ulicznym, place oraz ciągi piesze i pieszo-jezdne** – zlokalizowanych zarówno w obszarze istniejącego zainwestowania miejskiego, jak i na obszarze wskazanym do rozwoju przestrzennego.

#### 2.3.4. Strefa aktywizacji usług i działalności gospodarczej.

Określa się strefę aktywizacji usług i działalności gospodarczej.

Obszarem działań w zakresie aktywizacji usług i działalności gospodarczej powinny być następujące tereny:

- tereny rozwoju przestrzennego, wyznaczone po zachodniej stronie miasta,
- tereny objęte strefą przebudowy i rehabilitacji terenów przemysłowych.

Działania w wyznaczonych strefach aktywizacji usług i działalności gospodarczej mogą obejmować działania związane z promocją nowych terenów produkcyjno-usługowych, jak i z ich zagospodarowaniem na zasadzie indywidualnej lub zorganizowanej (skoordynowanej organizacyjnie i przestrzennie) działalności inwestycyjnej.

Dodatkowo zakłada się możliwość usytuowania w wyznaczonych terenach obszarów o statusie stref ekonomicznych, o których mowa w przepisach odrębnych.

Działania, o których mowa mogą być też połączone z restrukturyzacją dotychczasowych form działalności gospodarczej i związanych z nimi obiektów. Strefę aktywizacji usług i działalności gospodarczej oznaczono na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów” w skali 1:5000.

### **2.3.5. Obszary zdegradowane.**

**Określa się następujące obszary zdegradowane:**

- **obszar Starego Miasta,**
- **obszar zainwestowania miejskiego i zieleni miejskiej w rejonie ulic Zgorzeleckiej i Wilczej,**
- **obszar terenów przemysłowych w południowej części miasta (w sąsiedztwie przejścia granicznego), w rejonie ulic Zgorzeleckiej, Wierzbowej, Kopernika, Ogrodowej i Lubelskiej.**

**Postawą wyznaczenia obszarów są następujące okoliczności i zjawiska:**

- **niedostateczne lub będące w zaniku funkcje gospodarcze i mieszkaniowe (obszar Starego Miasta);**
- **zły stan techniczny zabudowy, dekapitalizacja techniczna, liczne obiekty opuszczone i nieużytkowane;**
- **niewłaściwie standardy zabudowy mieszkaniowej;**
- **zagrożenie degradacją zabytkowych układów przestrzennych, w tym zieleni;**
- **problemy społeczne – zjawiska wykazane w Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Zawidów.**

### **2.4. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.**

Terenami zamkniętymi na terenie miasta są tereny kolejowe.

Tereny te nie posiadają stref ochronnych.

### **2.5. Kierunki i zasady zagospodarowania terenów.**

Przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania, **zarówno terenów związanych rozwojem przestrzennym miasta, jak i terenów istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, do uwzględnienia w planie miejscowym:**

- 1) na terenach zabudowy miejskiej o dominującej funkcji mieszkaniowej (M):
  - a) rozwiązania przestrzenne powinny nawiązywać do zasad kształtowania / rozplanowania istniejących ciągów zabudowy, w tym poprzez kontynuację istniejących dróg i sposobu usytuowania wzdłuż nich zabudowy,
  - b) budynki w obrębie poszczególnych wyodrębniających się ciągów lub zespołów zabudowy kształtować z zachowaniem zbliżonych parametrów i cech architektonicznego ukształtowania budynków,
  - c) **wysokości nowych budynków nie powinny przekraczać:**
    - **w głównym obszarze miasta:**



- budynków wielorodzinnych, usługowych i usługowo-mieszaniowych: IV kondygnacji nadziemnych, przy czym wysokość kalenicy nie powinna przekroczyć 18 m, a najwyższego poziomu budynku z dachem płaskim (attyki / elewacji) – 14 m,
  - budynków jednorodzinnych - III kondygnacji nadziemnych, przy czym wysokość kalenicy nie powinna przekroczyć 12 m, a najwyższego poziomu budynku z dachem płaskim (attyki / elewacji) – 9 m,
- w obszarze zabudowy rozproszonej Ostróżno:
- III kondygnacji nadziemnych, przy czym wysokość kalenicy nie powinna przekroczyć 12 m, a najwyższego poziomu budynku z dachem płaskim (attyki / elewacji) – 9 m,
- d) wysokości istniejących budynków do zachowania, możliwością ich podwyższeni, jak dla budynków nowych;
- e) zastosowania dachów płaskich wyłącznie pod warunkiem zapewnienia zasad ochrony ładu przestrzennego i krajobrazu kulturowego,
- f) tereny wymagają pełnego uzbrojenia w sieci kanalizacji sanitarnej, kanalizacji wód opadowych, sieci wodociągowej i energetycznej (z dopuszczonymi odstępstwami wynikającymi z przepisów odrębnych);
- 2) na terenach zabudowy usługowo-mieszaniowej Starego Miasta Zawidowa:
- a) utrzymać cech istniejącego układu przestrzenno-krajobrazowego i elementy zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie konserwatorskiej,
- b) zachować przestrzenie publiczne (plac rynkowy, drogi, przejścia piesze),
- c) zachować i wyeksponować dominanty architektoniczne,
- d) uzupełnienie zabudowy powinno odbywać z zachowaniem następujących zasad:
- zabudowę dostosować skali i gabarytów zabudowy historycznej,
  - zachować historyczne linie zabudowy,
  - uwzględnić zasady kształtowania bryły budynków zabytkowych i ich cechy stylistyczne,
  - stosować zabudowę pierzejową lub wolnostojącą – zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi,
  - wykluczyć lokalizację nowej zabudowy o cechach dominanty architektonicznej,
- e) wysokości budynków ustalić w planie miejscowym w oparciu wytyczne konserwatorskie i badania architektoniczne (konserwatorskie), przy czym maksymalna wysokość kalenicy nie powinna przekraczać 16 m,
- f) wysokość budynków do odtworzenia / do rekonstrukcji ustalić w planie miejscowym w oparciu wytyczne konserwatorskie i badania architektoniczne (konserwatorskie);
- 3) na terenach produkcyjno-usługowych (PU):
- a) wykluczyć przedsięwzięcia, które mogą stanowić zagrożenie dla wód gruntowych będących źródłem ujęć wody „Zawidów I” i „Zawidów II”, jak i

- przedsięwzięcia wymagające ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
- b) uwzględnić przebieg linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia i ich pasy technologiczne,
  - c) wysokości budynków nie powinny przekraczać:
    - na terenach rozwoju przestrzennego (w części północno-zachodniej miasta – w rejonie projektowanej obwodnicy drogi DW355 oraz w rejonie ulic Szybów, Wilczej i Zgorzeleckiej): 17 m (elewacji lub attyki budynku z dachem płaskim) lub 21 m (kalenicy / najwyższego punktu dachu stromeego),
    - na terenach głównego obszar miejskiego Zawidowa (w obszarze istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej w południowej części miasta): 9 m (elewacji lub attyki budynku z dachem płaskim) lub 14 m (kalenicy / najwyższego punktu dachu stromeego),
  - d) wysokość instalacji przemysłowych oraz urządzeń technicznych i ich części budowlanych nie powinna przekroczyć 30 m;
- 4) na terenach zabudowy usługowej U:
- a) budynki lokalizować jako wolnostojące lub jako zespół budynków i obiektów (budowli) towarzyszących – w nawiązaniu do istniejących i nieistniejących historycznych (określonych w badaniach architektonicznych i konserwatorskich) elementów zagospodarowania terenu (dróg, dawnych placów i wnętrz, kompozycji układu zieleni i zabudowy),
  - b) wysokości nowych budynków nie powinny przekraczać:
    - na terenie dawnego zespół parkowego Ostróżno: 13,5 m (określoną wysokością kalenicy),
    - na terenach głównego obszar miejskiego Zawidowa: 10 m (elewacji attyki budynku z dachem płaskim) lub 18 m (kalenicy budynku z dachem stromym),
  - c) wysokości istniejących budynków do zachowania, z możliwością ich podwyższenia do wysokości ustalonej w planie miejscowym;
- 5) na terenach infrastruktury technicznej (T):
- a) tereny zagospodarować w sposób zapewniający bezpieczeństwo obszarów położonych w ich sąsiedztwie,
  - b) eksploatacja wszelkich obiektów infrastruktury – zgodnie z przepisami odrębnymi – nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenów, na których zostały zlokalizowane,
  - c) wysokość obiektów budowlanych na terenach zabudowanych określić w planie miejscowym,
  - d) wysokość obiektów budowlanych na terenie położonym w północno-zachodniej części miasta (nie zagospodarowanym) przy ulicy Zgorzeleckiej, nie powinna przekroczyć 30 m;
- 6) na terenach pozostałych, ustala się:
- a) tereny zagospodarować zgodnie z przeznaczeniem określonym w rozdziale 2.1,
  - b) wysokość zabudowy na terenie KK i ZC określić w planie miejscowym z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz ochrony krajobrazu kulturowego i zabytków,

- c) wysokość zabudowy na terenach rolniczych oraz zieleni i zadrzewień – w przypadku jej dopuszczenia w planie miejscowym, zgodnie z warunkami określonymi w rozdziale 2.1 i 2.2 – nie powinna przekroczyć 9 m (określoną wysokością kalenicy).**

2.6. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

2.6.1. Obszar rolniczy.

Podstawowym obszarem funkcjonowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej są tereny rolnicze, oznaczone symbolem R, a w ograniczonym zakresie tereny oznaczone symbolem Z (tereny zieleni), ZL (lasy), ZD (ogrody działkowe), jak i inne tereny, o których mowa w rozdziale 2.1.

Docelowy układ i sposób użytkowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej kształtować będą:

- zasięg zainwestowania miejskiego,
- lasy,
- drogi,
- tereny infrastruktury technicznej, w tym obiekty i urządzenia ujęć wody „Zawidów II”,
- tereny zadrzewień i zieleni nieurządzonej, w tym tereny cenne przyrodniczo (wskazane do pełnienia funkcji przyrodniczych).

W użytkowaniu gruntów rolnych zakłada się:

- a) dostosowania produkcji rolnej do zasady „dobrej praktyki rolnej”, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz ustaleniami właściwych programów rolno-środowiskowych,
- b) uwzględnienie ograniczeń użytkowaniu gruntów rolnych, wynikających z:
  - określonych w studium terenów cennych przyrodniczo-wskazanych do pełnienia funkcji przyrodniczych,
  - zakazów i ograniczeń wynikających z ewentualnej decyzji o utworzeniu strefy ochrony ujęć wody „Zawidów II”,
  - granic terenów zagrożonych zalaniem wodami powodziowymi lub zasięgu powodzi, określonej w trybie przepisów odrębnych,
- c) rekultywację zdegradowanych i przekształconych terenów, w tym rekultywację dzikich wysypisk i wyrobiska po eksploatacji żwiru,
- d) stosowanie biologicznej obudowy cieków oraz zabezpieczenie ich dolin i koryt przed erozją przez zabudowę roślinną,
- e) ochronę gleb o najwyższej przydatności rolniczej oraz związane z terenami rolniczymi zadrzewienia, zakrzewienia i inne elementy środowiska przyrodniczego oraz krajobrazu kulturowego,
- f) zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów służących produkcji rolniczej i obiektów, o których mowa w rozdziale 1.3,
- g) na obszarach cennych przyrodniczo ograniczenie intensywnych formy upraw na rzecz form dostosowanych do specyfiki środowiska i konieczności jego ochrony; w docelowym układzie dążenie do form rolnictwa związanych z utrzymaniem oraz pielęgnacją biocenoz,
- h) w obszarach występowania zbiorowisk łąkowych o cechach roślinności półnaturalnych – cennych przyrodniczo, jak i występowania roślin i zwierząt

chronionych, oraz na terenach o spadkach powyżej 12<sup>0</sup>, wykluczone będą grunty orne na rzecz łąk i pastwisk z utrzymaniem zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.

Obszary rolnicze, na terenach których przewiduje się rozwój przestrzenny i powiększenie zainwestowania miejskiego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 1.2, wymagają zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 2.6.2. Obszar leśny.

Zlokalizowane na obszarze miasta lasy wskazane są do zachowania i ochrony na rzecz pełnienia funkcji ochronnych, z możliwością ich wykorzystania przy zagospodarowaniu obszarów wypoczynkowo-rekreacyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Zespoły lasów i zadrzewień niedostosowane do siedliska należy przebudować w oparciu o plan urządzenia lasu, z uwzględnieniem zasad leśnictwa zrównoważonego.

Nie przewiduje się przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.

### **2.7. Granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.**

**Granice obszaru o dopuszczonej lokalizacji urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW, obejmujące wyłącznie zespoły ogniw fotowoltaicznych, określa rysunek „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów” w skali 1:5000.**

**Lokalizacja powyższych urządzeń obejmuje wyłącznie tereny oznaczone symbolem PU (tereny produkcyjno-usługowe) oraz oznaczone symbolem Z (tereny zieleni).**

**Również na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów” w skali 1:5000 określono strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.**

**Powyższe zasięgi, zarówno obszaru o dopuszczonej lokalizacji ogniw fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW, jak i ich stref ochronnych, są zasięgami maksymalnymi, które w ustaleniach planu miejscowego mogą ulec zmniejszeniu i wyodrębnieniu – zgodnie z faktyczną lokalizacją poszczególnych ich zespołów.**

**Jednocześnie dopuszcza się określenie strefy ochronnej tych urządzeń jako tożsamej z liniami rozgraniczającymi terenów, na której systemy fotowoltaiczne będą faktycznie w planie miejscowym zlokalizowane, szczególnie z uwagi, że systemy fotowoltaiczne są zaliczone w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i nie powodują negatywnego oddziaływania poza granicą ich lokalizacji.**

**Warunkiem lokalizacji ogniw fotowoltaicznych po stronie wschodnie terenu ich dopuszczonej lokalizacji – na terenach PU wzdłuż nowoprojektowanej drogi klasy L łączącej ulicę Warszawską i Wilczą – jest wprowadzenie przegród krajobrazowych w formie pasa zieleni o szerokości co najmniej 10 m i układzie północ-południe.**

**2.8. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.**

Nie wyznacza się w obszarze miasta Zawidów obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**2.9. 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.**

Obszary nie występują.

**2.10. Obszar funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występującego w gminie.**

Obszary nie występują.

**3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, **krajobrazu, w tym** krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.**

**3.1. Zasady ogólne.**

Ustala się ochronę komponentów środowiska przyrody, w zakresie:

- przyrody ożywionej, w tym:
    - zbiorowisk roślin oraz ich siedlisk, w tym ekosystemów łąkowych, łąkowo-wodnych, wodno-szuwarowych i wodno-leśnych zlokalizowanych w obszarze doliny Kociego Potoku i rzeki Witki – wskazane do pełnienia funkcji przyrodniczych,
    - zadrzewień i zakrzaczeń zlokalizowanych w obszarze całego miasta,
    - lasów (ekosystemów leśnych),
    - zieleni urządzonej i nieurządzonej,
    - stanowisk chronionych gatunków flory,
    - stanowisk chronionych gatunków fauny;
  - gruntów rolnych;
  - powierzchni ziemi, rzeźby oraz udokumentowanych złóż kopalin;
  - wód powierzchniowych;
  - wód podziemnych, w tym III i IV rzędowego poziomu wodonośnego dla istniejących i projektowanych ujęć wody;
  - powietrza i klimatu akustycznego.
- Ochrona w/w komponentów będzie realizowana, poprzez:
- zachowanie ustalonej w studium struktury przestrzennej, jej zmian i określonych zasad jej kształtowania – z uwzględnieniem w szczególności granic docelowego rozwoju zabudowy, ochrony terenów otwartych i kształtowania systemu przyrodniczego miasta;
  - zachowanie obowiązujących – ustalonych w przepisach odrębnych – standardów jakości środowiska;
  - zachowanie obszarów o najcenniejszych wartościach przyrodniczych, poprzez ustalenie w dokumentach planistycznych ich ochrony przed zabudową;

- ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności w zakresie przeznaczeń terenów oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oraz ładu przestrzennego;
- działań w zakresie budowy infrastruktury technicznej – której funkcjonowanie nierozdzielnie powinno być związane z ochroną powietrza, wód podziemnych, powierzchni ziemi i gleb;
- wykorzystanie energii wytwarzanej z odnawialnych źródeł energii;
- rekultywację, odnowę i wzbogacenie przyrody na obszarach dotkniętych degradacją;
- wdrożenie programów rolno-środowiskowych.

### 3.2. Obszary cenne przyrodniczo. System przyrodniczy miasta.

Ustala się ochronę obszarów o wartościach przyrodniczych, w szczególności ekosystemów dolin rzecznych (ekosystemów łąkowych, łąkowo-wodnych i wodno-leśnych), zadrzewień i lasów, zlokalizowanych w obszarze doliny Kociego Potoku i rzeki Witki.

Obszary te stanowią strefę zintegrowanej ochrony walorów przyrody i krajobrazu – obszary cenne przyrodniczo.

Równocześnie występują tu stanowiska prawnie chronione gatunków roślin i zwierząt.

Obszary cenne przyrodniczo, określone granicą strefy zintegrowanej ochrony walorów przyrody i krajobrazu (terenów wskazane do pełnienia funkcji przyrodniczych), oznaczono na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów” w skali 1:5000.

Ochronę obszarów cennych przyrodniczo oraz stanowisk roślin i zwierząt chronionych będzie realizowana, poprzez:

- a) ustalenie w planach miejscowych stosownych przeznaczeń terenów, takich jak tereny rolnicze, tereny zieleni nieurządzonej i zadrzewień, łącznie z wprowadzeniem zakazów zabudowy;
- b) realizację ustaleń programów rolno-środowiskowych, zmierzających do ochrony naturalnych zbiorowisk roślin (biocenoz) lub do przywrócenia utraconych wartości przyrodniczych i naturalnego ukształtowania terenu;
- c) rekultywację terenów zdegradowanych;
- d) utrzymanie dotychczasowych zadrzewień i ich uzupełnienie przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- e) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z zasadami leśnictwa zrównoważonego;
- f) określenie obszarów zagrożenia powodziowego (zasięgu powodzi) i dążenie do właściwego ich zagospodarowania, łącznie z likwidacją zabudowy;
- g) działania związane z porządkowaniem i umacnianiem brzegów cieków, z wprowadzeniem naturalnego przebiegu cieku i naturalnej jego obudowy biologicznej.

Obszary cenne przyrodniczo łącznie z terenami zieleni urządzonej (parki i historyczne założenia parkowo-krajobrazowe, skwery, tereny sportu i rekreacji) tworzyć będą system przyrodniczy miasta.

System będą uzupełniać:

- szpalery drzew przy ciągach komunikacyjnych;
- aleje drzew;
- tereny zieleni towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej.

Za niezbędne działania mające na celu zapewnienie ochrony istniejących wartości oraz ich utrwalenia, na rzecz poprawy warunków życia mieszkańców, uznaje się:

- wykształcenie ciągów przyrodniczych i zapewnienie powiązań między istniejącymi zespołami zieleni,
- przekształcenie niezabudowanych, wolnych terenów w wartościowe zespoły zieleni, z możliwością wprowadzenia funkcji rekreacyjnych i sportowych,
- zapewnienie stałego monitorowania stanu środowiska przyrodniczego oraz warunków do ich pielęgnacji i ochrony, z uwzględnieniem ewentualnego negatywnego oddziaływania ujęć wody „Zawodów I” i „Zawidów II”.

### 3.3. Tereny zieleni urządzonej i o wartości kulturowej.

Ustala się adaptację istniejących i tworzenie nowych terenów zieleni urządzonej, a w szczególności parków, skwerów oraz zieleni związanej z funkcjonowaniem przestrzeni publicznych i obiektów usługowych (w tym zaliczanych do inwestycji celu publicznego).

Istniejący układ zieleni urządzonej tworzą:

- zespół parkowy przy ulicy Zgorzeleckiej (Park im. Jakoba Böhme),
- skwery w centralnej części miasta;
- zespoły parkowe i zadrzewień związane z terenami usługowymi i mieszkaniowymi zlokalizowane: na terenie byłej strażnicy Łużyckiego Oddziału Straży Granicznej, przedszkola, budynku usługowego przy ulicy Zgorzeleckiej 45 oraz przy ul. Skłodowskiej Curie, na terenie domu „Działkowca”;
- zespoły zieleni związane z założeniami kościelnymi:
  - poewangelickim,
  - katolickim – Wzgórze Św. Michała,
- relikwiny założenia parkowego przy zespole mieszkaniowym Zawidów – Szyby,
- zespół parkowy Ostróżno (będący relikwiny zespołu rezydencjonalnego wiejskiego z XVIII – XIX w.) – wpisany do rejestru zabytków,
- część zespołu parkowo-leśnego Góra Zamkowa (zespół stanowiący część obszaru krajobrazowego o wartości kulturowej związanego z grodem słowiańskim).

Istniejące parki i skwery i założenia zieleni wymagają fachowej pielęgnacji i konserwacji oraz rewitalizacji, przebudowy i rekompozycji (parki zdegradowane, o zniszczonym starym drzewostanie i niewłaściwymi nasadzeniami).

Wskazuje się również na potrzebę ukształtowania założeń – łączących walory przyrodnicze i kulturowe z funkcjami sportowo-relacyjnymi i wypoczynkowymi.

### 3.4. Ochrona prawna przyrody na obszarze miasta.

Ochronie podlegają występujące na obszarze miasta stanowiska prawnie chronionych gatunków roślin i zwierząt (nietoperzy, ptaki i płazy).

Miejsca występowania stanowisk chronionych gatunków flory roślin i fauny (zwierząt), oznaczono na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów” w skali 1:5000.

Podstawowym warunkiem ochrony gatunkowej roślin i zwierząt jest utrzymanie obszaru rolniczo-przyrodniczego, jako terenów otwartych, zgodnie z ustaloną strukturą przestrzenną miasta oraz zachowanie bioróżnorodności i ciągłości systemu przyrodniczego miasta.

Dodatkowo niezbędne jest zapewnienie warunków do funkcjonowania środowiska przyrodniczego, poprzez:

- 1) ochronę najcenniejszych ekosystemów leśnych i nieleśnych (leśnych, łąkowych i łąkowo-wodnych), tworzących strefę zintegrowanej ochrony walorów przyrody i krajobrazu (obszary cenne przyrodniczo),
- 2) podjęcie działań na rzecz przywrócenia bioróżnorodności, w tym wzbogacenia różnorodności siedlisk, składu gatunkowego lasów oraz dostosowania ich do rodzaju siedliska;
- 3) doprowadzenie do właściwych parametrów stanu środowiska, w szczególności wód powierzchniowych i stanu czystości powietrza;
- 4) ograniczenie negatywnego wpływu podejmowanych prac melioracyjnych i związanych z regulacją potoków i rzek na funkcjonowanie przyrody i ostoi zwierząt;
- 5) podejmowanie odnowień i rekultywacji terenów zdegradowanych;
- 6) ochronę krajobrazu i utrwalenie zasad ładu przestrzennego w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Na terenie miasta nie występują obszary Europejskiej Sieci Ekologicznej (SOO lub OSO) Natura 2000 oraz inne obszary ochrony przyrody na podstawie przepisów odrębnych.

### 3.5. Ochrona uzdrowisk.

Na terenie miasta uzdrowiska nie występują.

### 3.6. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

**Na rysunku studium określono, wynikające z opracowanych dla rzeki Witki Map Zagrożenia Powodziowego i Map Ryzyka Powodziowego:**

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmujące obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $Q_1$ ),
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmujące obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $Q_{10}$ ).

Dodatkowo oznaczono granice obszarów, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $Q_{0,2}$ ).

Ustala się, że w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązywać będą określone w przepisach odrębnych zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w szczególności zakaz lokalizacji nowej zabudowy.

Jako podstawowe przeznaczenie terenów, na których wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Witki, studium wskazuje:

- tereny zieleni i zadrzewień (ZE),
- tereny rolnicze (R).

Tereny powyższe, głównie w obrębie wyznaczonych obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, określa się jako tereny wyłączone spod zabudowy.

Na rysunku studium oznaczono również orientacyjne granice zalewów na podstawie dotychczasowych powodzi, których zasięg określone na podstawie



historycznych zalewów rzeczywistych (powodzi historycznych z lat 2010, 2011, 2012 i 2013) Kociego Potoku oraz potoku bez nazwy, wypływającego z Lasku Lubańskiego.

Obszar objęty orientacyjną granicą zalewów stanowi obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi.

Dla obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi (objętego orientacyjnymi granicami zalewów Kociego Potoku i pozostałych cieków) ustala się wymóg:

- ochrony obszaru przed powodzią poprzez działania określone w art. 165 ustawy Prawo Wodne,
- opracowanie – zgodnie z przepisami Prawa Wodnego – map zagrożenia powodziowego, map ryzyka powodziowego i planu zarządzania ryzykiem powodziowym.

Określone w w/w opracowaniach cele i działania, w tym zawarte w planie zarządzaniem ryzykiem powodziowym, powinny zapewnić ochronę przed powodzią terenów zainwestowania miejskiego, a w szczególności obszaru historycznego centrum miasta (wpisanego do rejestru zabytków) oraz terenów dróg i związanych z nimi mostów, infrastruktury technicznej i innych elementów zwarte i intensywnego zainwestowania miejskiego.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Witki oraz obszary orientacyjne granice zalewów na podstawie dotychczasowych powodzi oznaczono na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta” w skali 1:5000.

Tereny wyrobiska nieczynnej kopalni żwiru przy ul. Warszawskiej (złóże „Zawidów”), stanowią tereny o nieustabilizowanych warunkach geologicznych.

Tereny, o których mowa wyżej, mogą stanowić tereny narażone osuwaniem się mas ziemnych.

Skarpy wyrobiska wymagają wyprofilowania w sposób zapewniający bezpieczeństwo użytkowania terenu poeksploatacyjnego i otoczenia.

Na terenie miasta nie występują zarejestrowane tereny osuwania się mas ziemnych.

### 3.7 Obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

W obszarze miasta nie występują obszary dla których wyznaczono filar ochronny.

Na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta” (sporządzonym w skali 1:5000) oznaczono złożę kruszywa naturalnego „Zawidów” (piaski ze żwirem) o numerze KN5744.

Powierzchnia złoża wynosi 7,5 ha.

Jednocześnie w obszarze miasta nie występują:

- tereny górnicze i obszary górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych,
- udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

### **3.8 Obszary i zasady ochrony krajobrazu, tym krajobrazu kulturowego.**

Uwzględniając uwarunkowania kulturowe i środowiskowe w obszarze miasta zidentyfikowano dwie grupy krajobrazów.

Podstawową grupę stanowi krajobraz kulturowy obszaru zurbanizowanego / miejskiego, w skład którego wchodzi następujące typy krajobrazu:

- krajobraz historyczny Starego Miasta,
- krajobraz miejski zabudowy mieszkaniowo-usługowej (obejmujący główny obszar miejski Zawidowa),
- krajobraz podmiejski zabudowy wielofunkcyjnej związany z układami ruralistycznymi rejonu Ostróżno i terenami węzła kolejowego (obejmujący obszar zabudowy rozproszonej Ostróżno),
- krajobraz terenów przemysłowych (terenów otwartych wskazanych pod rozwój działalności gospodarczej).

Drugą grupą krajobrazu – występującą w południowej i zachodniej części miasta – jest krajobraz przyrodniczy.

W grupie tej wyróżniono:

- zespół przyrodniczo-krajobrazowy doliny Kociego Potoku i terenów rolniczych;
- dolinę rzeki Witki (w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią).

W stosunku do określonych wyżej typów krajobrazów przyjmuje się następujące elementy w zakresie polityki przestrzennej w dokumentach planistycznych miasta:

- ustanowienie stref ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazu kulturowego;
- ustalenie zasad ochrony zabytków ujętych w GEZ;
- wyznaczenie obszarów rehabilitacji (rewitalizacji) i przekształceń (z przebudową i rekonstrukcją obszarów na rzecz przywrócenia historycznej kompozycji urbanistycznej lub ukształtowania nowej na zasadzie urbanistyki i architektury);
- wyznaczenie obszarów rekultywacji;
- wyznaczenie i określenie zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych;
- ustalenie zasad zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy w planach miejscowych;
- ustalenie terenów wyłączonych z zabudowy i wprowadzenie zakazu zabudowy.
- określenie zasad ochrony środowiska i kształtowania zieleni.

Przyjmuje się jednocześnie, że polityka przestrzenna w odniesieniu do wartościowych krajobrazowych miasta, powinna polegać na:

- zachowaniu ustalonej w studium struktury przestrzennej, jej zmian i określonych zasad jej kształtowania – z uwzględnieniem granic rozwoju docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, ochrony terenów otwartych (wyłączonych spod zabudowy) i kształtowania systemu przyrodniczego miasta;
- zachowaniu układów przestrzennych o wartościach kulturowych (urbanistycznych i ruralistycznych) oraz zasad rozplanowania zabudowy i innych elementów, tworzących te układy;
- zachowaniu lub przywróceniu walorów architektoniczno-użytkowych zabytków oraz na właściwym kształtowaniu ich otoczenia;
- uzupełnieniu układu zabudowy nowymi zespołami lub budynkami ukształtowanymi w zakresie formy architektonicznej i gabarytów

harmonijnie stosunku do zabudowy historycznej i w zgodzie z walorami krajobrazowymi miasta;

- ochronie zieleni oraz realizacji jej nowych układów w otoczeniu terenów przeznaczonych do zabudowy;
- zachowaniu elementów systemu przyrodniczego miasta i w miarę możliwości na zachowaniu ich ciągłości, w szczególności określonego w studium obszaru cennego przyrodniczo;
- korygowaniu lub eliminacji obiektów dysharmonijnych w krajobrazie lub na osłanianiu ich zielenią;
- wprowadzaniu nowych elementów kompozycyjnych wiążących w całość strukturę architektoniczno-krajobrazową i otoczenia przyrodniczego zespołów zabudowy;
- zachowaniu panoram krajobrazowych (widoków obejmujących nawarstwiające się elementy układu przestrzennego: bryły budynków i ich elewacje, zieleni oraz niezabudowane przedpola widokowe), odczytywane z następujących osi ulic: Granicznej, Kopernika, Zgorzeleckiej, Skłodowskiej Curie, Wilczej.

Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zawarte w rozdziale 4, stanowią jednocześnie uzupełnienie ustaleń w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego.

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

Ochronie prawnej podlegają następujące obszary i obiekty miasta:

- zabytkowy układ urbanistyczny miasta, obejmujący układ średniowieczny Starego Miasta z II poł. XIII w., rozbudowany w XV – XIX w., z zespołami kościelnymi – poewangelickim z XVIII wieku i katolickim z XIX wieku – wpisany do rejestru zabytków (nr rej. A/1804/377 z dnia 25.11.1956 r.);
- zabytkowy układ urbanistyczny miasta obejmujący układ promienisto-pięścieniowy zabudowy miejskiej z pocz. XIX i przełomu XIX i XX w. – z zespołem mieszkaniowym z końca XIX i obiektami użyteczności publicznej – wskazany o objęcia strefą ochrony konserwatorskiej;
- zespół parkowy Ostróżno (założenie parkowo-krajobrazowe), będący pozostałością układu rezydencyjnego wiejskiego Ostróżno z XVIII – XIX w., wpisany do rejestru zabytków (nr rej. A/5663790/J z dnia 25.07.1983 r.);
- obiekty wpisane do rejestru zabytków:
  - a) kościół par. św. Józefa Robotnika – nr rej. A/1052 z dnia 26.03.2008 r.;
  - b) budynek mieszkalny, Plac Zwycięstwa 15 – nr rej. 1247/J z dnia 19.12.1995 r.;
  - c) d. hotel, Plac Zwycięstwa 16/17 – nr rej. 1248/J z dnia 20.12.1995 r.;
  - d) wieża po kościele, ul. Cmentarna – nr rej. 1505 z dnia 25.01.1965 r.
- obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- udokumentowane stanowisko archeologiczne i obiekty archeologiczne i znaleziska ujawnione w strefie ochrony archeologicznej (tożsamej ze strefą ochrony konserwatorskiej).

Nie ustala się ochrony dóbr kultury współczesnej.

Za niezbędne uznaje się podjęcie ochrony charakterystycznych elementów dziedzictwa kulturowego i zabytków, nie tylko ze względu na wymogi prawne, ale na konieczność utrwalenia tożsamości i odrębności kulturowej miasta oraz potrzebę wykształcenia jej widocznego, kulturowego wizerunku, jako podstawy korzystnych okoliczności sprzyjających realizacji celów rozwojowych, jak i warunków życia mieszkańców.

Nieodłącznym elementem ochrony większości obiektów zabytkowych winno być ich przystosowanie do współczesnych form użytkowania i funkcji odpowiadających celom rozwojowym przyjętych w dokumentach planistycznych. Dotyczy to szczególnie obszaru miasta wpisanego do rejestru zabytków i jego zabudowy.

Charakterystyczne cechy układów urbanistycznych, stanowiące również o odrębności kulturowej krajobrazu miasta, winny stanowić podstawę realizacji nowych zespołów zabudowy.

W związku z powyższym, polityka przestrzenna w odniesieniu do wartościowych historycznie obiektów i zespołów powinna polegać na:

- bezwzględnym zachowaniu, przywróceniu walorów architektoniczno-użytkowych oraz właściwym kształtowaniu otoczenia i stosownym eksponowaniu zabytków;
- przystosowanie zabytków do współczesnych potrzeb rozwojowych miasta i na właściwym ich użytkowaniu;
- uzupełnienia układu zabudowy nowymi zespołami lub budynkami ukształtowanymi w zakresie formy architektonicznej i gabarytów harmonijnie stosunku do zabudowy historycznej i w zgodzie z walorami krajobrazowymi miasta;
- przystosowania przestrzeni publicznych – do funkcji komercyjnych i społecznych;
- wprowadzenie ochrony układu urbanistycznego części miast, nieobjętego wpisem do rejestru zabytków, poprzez ustanowienie w planie miejscowym strefy ochrony konserwatorskiej.

Szczegółnej uwagi wymaga ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta, którego elementami kształtowania i wartościowania, są w szczególności:

- 1) budynki istniejące i projektowane oraz ich cechy architektoniczne odnoszące się do ukształtowania dachu i jego pokrycia oraz wysokości kalenicy / okapu;
- 2) przestrzenie publiczne – ulice, place, parki;
- 3) istniejące dominanty architektoniczne
- 4) zadrzewienia, założenia parkowe, zespoły zieleni w obrębie zabudowy oraz w otoczeniu dróg i cieków lub terenów o walorach przyrodniczych i kulturowych, jak i na wyniesieniach terenu – stanowiących tło układu urbanistycznego,
- 5) panoramy krajobrazowe (widoki) układu miasta składającego się z nawarstwiających się elementów układu przestrzennego (brył budynków i ich elewacji oraz dominant), zieleni oraz niezabudowanego przedpola widokowego.

Podstawowymi instrumentami polityki będą:

- 1) rejestr zabytków,
- 2) gminna ewidencja zabytków,
- 3) ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (stref ochrony konserwatorskiej, stref ochrony krajobrazu kulturowego),
- 4) program ochrony zabytków.

Wskazuje się dodatkowo na potrzebę uwzględnienia polityki przestrzennej wobec dziedzictwa kulturowego i zabytków w dokumentach strategicznych miasta (**Strategii rozwoju Miasta Zawidowa na lata 2016-2022 i Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Zawidów na lata 2016-2022**) oraz w programach i planach operacyjnych, dotyczących:

- rehabilitacji (rewitalizacji) i przekształceń obszarów wskazanych w studium,
- kształtowania przestrzeni publicznej,
- aktywizacji usług, turystyki i działalności gospodarczej,
- gminnej polityki architektonicznej.

Wskazuje się na potrzebę aktualizacji dotychczasowego rejestru zabytków przez WUOZ, w szczególności obszarów zespołów zabudowy i ich układów przestrzennych oraz aktualizacji i weryfikacji gminnej ewidencji zabytków.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego w zakresie ochrony zabytków:

- zapewnienie ochrony historycznej struktury przestrzennej układów osadniczych wraz z istniejącymi obiektami stanowiącymi dobra kultury (zabytki), a także z zespołami zieleni;
- podjęcie rewitalizacji / rewaloryzacji historycznych zespołów, w tym obiektów tradycyjnego budownictwa wiejskiego, z dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb;
- eliminowanie w obiektach istniejących funkcji kolidujących z funkcjami obszaru i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne;
- korygowanie formy architektonicznej obiektów dysharmonijnie ukształtowanych w stosunku do otoczenia, w tym ich detalu i kolorystyki;
- eliminowanie obiektów dysharmonijnie ukształtowanych oraz porządkowanie i modernizowanie zespołów dawnych wielkotowarowych gospodarstw rolnych;
- wprowadzanie nowej zabudowy dostosowanej do zabytkowych wartości gminy – uzupełniającej i wiążącej w zharmonizowaną całość strukturę architektoniczno-krajobrazową obszaru rozbudowywanego / uzupełnianego nową zabudową – Uzupełniające postanowienia zawiera rozdział 1.1 „Adaptacja i przekształcenia terenów obecnego zainwestowania miejskiego”.

Zabytki archeologiczne.

Stanowiska archeologiczne i inne zabytki archeologiczne podlegają ochronie na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Na terenie miasta, występują:

- udokumentowane stanowiska archeologiczne, ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- zabytkowy układ urbanistyczny, stanowiący obszar możliwego występowania śladów osadnictwa wczesnego średniowiecza i osadnictwa pradziejowego – wymagający ochrony poprzez wyznaczenie strefy ochrony archeologicznej.

Ze względu na ścisłe powiązanie obszaru możliwego występowania zabytków archeologicznych, wymagającego strefy ochrony archeologicznej, z obszarem zabytkowego układu urbanistycznego miasta, należy przyjąć strefę ochrony archeologicznej jako tożsamą ze strefą ochrony konserwatorskiej

Stanowiska archeologiczne oraz granicę strefy ochrony konserwatorskiej oznaczono na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta” w skali 1:5000.

Zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w rejonie istniejących stanowisk archeologicznych i w strefie ochrony archeologicznej, jak i postępowania oraz prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych w przypadku odkrycia w toku prac budowlanych obiektów lub przedmiotów o cechach zabytkowych, określają przepisy odrębne.

Również zasady prowadzenia nadzoru archeologicznego lub przeprowadzania badań archeologicznych na obszarach stref ochrony konserwatorskiej oraz obszarach występowania stanowisk archeologicznych, regulują przepisy odrębne

## 5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### 5.1 Układ drogowy.

Realizacja potrzeb drogowych miasta, w tym dojazdu do granicy Państwa i Republiki Czeskiej, wymaga budowy obwodnicy miasta w ciągu drogi wojewódzkiej **DW355** oraz przeprowadzenia modernizacji i przebudowy następujących elementów istniejącego układu drogowego:

- ulicy Zgorzeleckiej, po realizacji obwodnicy Zawidowa, jako ulicy o parametrach ulicy zbiorczej z obustronnym chodnikiem, ścieżką rowerową i pasami zieleni,
- ulicy Skłodowskiej-Curie w ciągu drogi powiatowej nr 2486D, jako ulicy o parametrach ulicy zbiorczej z obustronnym chodnikiem i ścieżką rowerową,
- dróg powiatowych – w ograniczonym zakresie z uwagi na uwarunkowania przestrzenne: drogi nr 2377D (ul. Strzelecka – Jana Pawła II) i drogi nr 2382D (ul. Kolejowa i Kopernika),
- skrzyżowania ulic Zgorzeleckiej i Skłodowskiej-Curie,
- pozostałych dróg, w tym dróg podstawowych dla układu drogowego miasta, do parametrów ulic klasy lokalnej (L) i dojazdowej (D).

Niezbędna jest też budowa nowych dróg związanych z rozwojem przestrzennym miasta, w zachodniej i północnej części jego obszaru. Drogi powinny odpowiadać parametrom dróg klasy lokalnej (L) i dojazdowej (D).

Podstawowe elementy układu drogowego określa rysunek „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta” w skali 1:5000.

Minimalną szerokość pasów drogowych projektowanych dróg publicznych oraz wymagane lub dopuszczone elementy przekroju drogowego, określają przepisy odrębne.

Przebudowę dróg w miejscach objętych ochroną konserwatorską oraz w miejscach o uwarunkowaniach przestrzennych uniemożliwiających zachowanie obowiązujących warunków technicznych, określonych w przepisach odrębnych, prowadzić w granicach istniejącego pasa drogowego (w granicach istniejących własności zarządcy drogi) – stosując w zależności od potrzeb i możliwości prawno-terenowych jezdnie dwupasowe lub jednopasowe.

Uzupełnieniem funkcjonującego układu drogowego będą istniejące drogi gminne pieszo-jezdne oraz drogi piesze, ściśle związane z historycznym

zagospodarowaniem miasta, zarówno w jego części zabytkowej, jak i w części związanej z osadnictwem rozproszonym w Ostroźnie. Modernizację i przebudowę tych dróg dopuszcza się w granicach istniejącego pasa drogowego, z jednoczesnym niestandardowym – wymaganym ze względu na wartości kulturowe obszaru – ukształtowaniem ich nawierzchni.

Dla dróg pieszych dopuszcza się przejazdy związane z obsługą zlokalizowanej przy nich zabudowy.

Znaczną część istniejącego, jak i rozbudowywanego układu powinny stanowić drogi wewnętrzne – na terenach zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i produkcyjno-usługowej.

Istniejące do zachowania – wskazuje się do modernizacji i przebudowy w granicach istniejącego pasa drogowego (w granicach istniejących własności zarządcy drogi) z zachowaniem dotychczasowych parametrów jezdni.

Dla nowych dróg dopuszcza się stosowanie jezdni dwupasowych lub jednopasowych.

Drogi wewnętrzne obsługujące nowe tereny produkcyjno-usługowe powinny odpowiadać co najmniej parametrom techniczno-funkcjonalnym dróg dojazdowych.

Celem stworzenia możliwości bezkolizyjnego przejazdu, z ominięciem terenów intensywnego zainwestowania miejskiego, dla ruchu samochodowego zdążającego do przejścia granicznego, planuje się realizację drogi o charakterze obwodnicy, poprowadzonej po zachodniej i południowej stronie miasta, częściowo nową trasą, a w części śladem istniejących ulic Lubelskiej i Dworcowej.

W związku z powyższym, na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta” w skali 1:5000 wyznaczono rezerwę terenu dla planowanej obwodnicy miasta Zawidów w ciągu drogi wojewódzkiej **DW355** (oznaczenie terenu: G/R).

Przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania terenu stanowiącego rezerwę pod przyszłą budowę drogi:

- ustala się zakaz zabudowy w pasie drogowym planowanej obwodnicy, z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przepisach odrębnych na terenach pod przyszłą budowę drogi oraz obiektów infrastruktury technicznej;
- do czasu realizacji obwodnicy należy zachować dotychczasowe przeznaczenie terenów;
- minimalną szerokość pasa drogowego planowanej obwodnicy oraz wymagane lub dopuszczone elementy przekroju drogowego, określają przepisy odrębne; zlecona szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających poza terenami zabudowanymi powinna wynosić 35 m;
- klasa drogi planowanej obwodnicy: droga główna G1/2;
- planowana obwodnica nie może pełnić funkcji obsługi terenów przyległych.

Realizacja obwodnicy umożliwi obsługę również planowanych terenów miejskich i produkcyjno-usługowych w centralnej części miasta.

Zakłada się rozbudowę systemu ścieżek rowerowych, w tym również poprzez związanie tras rowerowych z układem istniejących i projektowanych dróg.

Schemat przebiegu ścieżek rowerowych określa rysunek „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów” w skali 1:5000.

## 5.2 Komunikacja kolejowa.

Zakłada się modernizację i rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń oraz rozszerzenie funkcji linii kolejowej nr 344 i związaną z nią infrastrukturą.

Niezbędny zakres modernizacji będzie dostosowany do aktualnych programów modernizacji kolei i uzgodnionych zasad współpracy transgranicznej Polski i Czech.

Granice terenów kolejowych oraz granic terenów zamkniętych, oznaczono na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów” w skali 1:5000.

Niezależnie od międzynarodowego tranzytowego charakteru funkcjonowania linii kolejowej, zakłada się jej wykorzystanie do obsługi planowanych terenów produkcyjno-usługowych w zachodniej części miasta.

### 5.3 Zaopatrzenie w wodę.

Zakłada się modernizację i rozbudowę istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę, funkcjonującego w oparciu o dwa ujęcia – „Zawidów I” i „Zawidów II”.

Rozbudowa systemu wodociągowego determinowana będzie przez następujące czynniki:

- konieczność poprawy stanu technicznego urządzeń i jego niezawodności systemu,
- planowany rozwój urbanistyczny miasta,
- dążenie do zapewnienia jednakowego poziomu obsługi infrastrukturalnej na całym obszarze miasta.

Głównymi elementami tego systemu będą nowe magistrale wodociągowe zapewniające wielokierunkowość zasilania oraz uzupełniające, pierścieniowe układy sieci rozdzielczych.

Podstawowym kierunkiem rozbudowy sieci jest zachodnia część miasta.

Dla ujęć wody istnieje konieczność ustalenia strefy ochronnej.

### 5.4 Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków.

Zakłada się modernizację i rozbudowę systemu kanalizacyjnego Zawidowa, poprzez:

- modernizację oczyszczalni ścieków,
- rozbudowę system kolektorów grawitacyjnych i tłocznych,
- wymianę sieci na sieci rozdzielcze,
- budowę nowych i modernizację istniejących przepompowni ścieków.

Dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych odprowadzania i utylizacji ścieków (szczelnych zbiorników bezodpływowych, przydomowych oczyszczalni ścieków), w obszarach nieobjętych miejskim systemem kanalizacji.

### 5.5 Gospodarka cieplna.

Zakłada się ogrzewania obiektów na terenie miasta w oparciu o indywidualne i grupowe źródła ciepła, funkcjonujące w oparciu o paliwo stałe, energię elektryczną, paliwa płynne, biomasę i gaz bezprzewodowy.

Niezależnie od modernizacji istniejących indywidualnych i grupowych źródeł ciepła, należy uwzględnić możliwość funkcjonowania nowych systemów ciepłowniczych, związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i intensywnego zainwestowania miejskiego oraz nowych obszarów produkcyjno-usługowych.



Lokalizacja nowych źródeł ciepła (instalacji wytwarzających ciepło) powinna być związana z terenami położonymi w rejonie ulic Słowackiego, Skłodowskiej Curie, Nadleśnej, jak i w obszarach produkcyjno-usługowych lub produkcyjnych.

**Nierozłącznym elementem uzupełnienia indywidualnego źródła ciepła powinny być urządzenia wytwarzające energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii (wykorzystujące energię promieniowania słonecznego) o mocy nie przekraczającej:**

- **na terenach oznaczonych symbolem PU – 100 kW,**
- **na pozostałych terenach – 40 kW.**

Możliwym rozwiązaniem docelowym w zakresie zabezpieczenia energetycznego zaopatrzenia miasta, jest też doprowadzenie gazu przewodowego.

#### 5.6 Sieci elektroenergetyczne.

Podstawowe zasilanie miasta bazować na istniejącej sieci, którą tworzą:

- rozdzielnia R-61,
- stacje transformatorowe 20/0,4 kV,
- linie średniego napięcia 20 kV i dystrybucyjne.

Rozwój przestrzenny miasta w kierunku północno-wschodnim wymaga skablowania linii napowietrznych 20 kV (L802 i L807) – przebiegających przez ten rejon.

Planuje się zasilanie nowych terenów mieszkaniowych i usługowych ze skablowanych linii napowietrznych poprzez nowe stacje transformatorowe 20/0,4 kV,

Zakłada się wzrost zapotrzebowania mocy dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej do wielkości ok. 2400 kW. Wielkość zapotrzebowania dla planowanych terenów o funkcji usługowo-produkcyjnej będzie mogła być określona na etapie projektów budowlanych.

W istniejących stacjach zakłada się wymianę transformatorów na większe jednostki.

Istniejące linie 20 kV i niskiego napięcia stosownie do potrzeb i stanu technicznego poddane powinny być modernizacji.

Przebiegi istniejących linii przesyłowych napowietrznych 220 kV i 110 kV pozostają bez zmian. Dopuszcza się przebudowę linii 220 kV na linie o napięciu 400 kV, względnie na linie wielotorowe, wielonapięciowe.

**Dopuszcza się zasilanie (pokrycie potrzeb) w energię elektryczną z indywidualnych urządzeń wytwarzających energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii (wykorzystujące energię promieniowania słonecznego) o mocy nieprzekraczającej:**

- **na terenach oznaczonych symbolem PU – 100 kW,**
- **na pozostałych terenach – 50 kW.**

Linie elektroenergetyczne 220 kV i 110 kV wraz prognozowanymi pasami technologicznymi. oznaczono na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów” w skali 1:5000.

#### 5.7 Telekomunikacja.

Zakłada się przebudowę systemów sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci szerokopasmowej, stosownie do potrzeb miasta.

Zasady lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym instalacji radiokomunikacyjnych wraz z konstrukcją wsporczą – niezbędnej do funkcjonowania łączności publicznej – określają przepisy odrębne.

#### 5.8 Gospodarka odpadami.

Na obszarze miasta funkcjonuje zorganizowany system gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami określonymi w „Planie Gospodarki Odpadami dla miasta Zawidów, aktualizacja na lata 2009 – 2012 z perspektywą do roku 2016”.

Zgodnie z Wojewódzkim Planem Gospodarki instalacją do przetwarzania odpadów komunalnych dla miasta Zawidów jest Centrum Utylizacji odpadów w Lubaniu.

Wyznaczone w studium tereny mogą równocześnie stanowić miejsce lokalizacji punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych, głównie na terenach oznaczonych symbolem T, U, PU, jak również na terenach stanowiących rezerwę pod budowę układu drogowego.

#### 5.9 Cmentarz.

**Istniejące cmentarz oraz granicę jego strefy ochronnej, oznaczono na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta” w skali 1:5000.**

**Oznaczona strefa od cmentarzy o zasięgu 50 m (w związku z funkcjonującym uzbrojeniem terenu w zakresie zaopatrzenia w wodę) związana jest z mogącymi występować ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów w jego obrębie, z uwagi na zapisy przepisów odrębnych, jak na możliwe oddziaływanie cmentarza na te tereny.**

**Celem dostosowania wymaganego zasięgu strefy do faktycznego zagospodarowania obszaru miasta (funkcjonującego osiedla mieszkaniowego), część terenu oznaczonego symbolem ZC może zostać zagospodarowana pod zieleni urządzoną.**

**Sposób zagospodarowania oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w otoczeniu cmentarzy określają przepisy odrębne.**

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

Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym, są wszystkie przedsięwzięcia o znaczeniu gminnym, o których mówi art. 6 Ustawy o nieruchomościach (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późn. zmianami). Do nich zalicza się między innymi budowa i utrzymanie: przedszkoli publicznych, publicznych szkół podstawowych, gimnazjów, domów opieki społecznej, usług administracji miejskiej. Również wydzielanie terenów pod gminne drogi i ulice, parki, skwery, utrzymanie ich oraz modernizację, opiekę nad nieruchomościami wymienionymi w ewidencji dóbr kultury, zakładanie i utrzymanie cmentarzy komunalnych, ochronę zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt.

Inwestycje / przedsięwzięcia te mogą zostać zlokalizowane w obszarze całego miasta.

Ustala się, że wszystkie tereny objęte ustaleniami studium, a w szczególności oznaczone symbolami: M, UM, U, PU, T, Z, ZC, mogą stanowić obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Szczegółowy zakres realizacji inwestycji celu publicznego (z ustalaną kolejnością ich realizacji i określeniem źródeł finansowania) należy określać we właściwych programach branżowych w powiązaniu ze strategią rozwoju gminy, oraz wieloletnimi planami inwestycyjnymi.

Przedsięwzięcia te należy uwzględnić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów.

Do flagowych przedsięwzięć usługowych związanych z realizacją inwestycji celu publicznego (infrastruktury społeczne), należy wymienić:

- modernizację obiektu Ośrodka Kultury,
- modernizację Urzędu Miasta,
- rewitalizacji i przebudowa terenów zieleni, w tym parku im. Jakoba Böhme oraz zespołu parkowego po byłym kościele poewangelickim,
- budowa / adaptacja galerii miejskiej, w tym poświęconej pamięci Jakoba Böhme.

Dopuszcza się jednocześnie możliwość zlokalizowania innych obiektów usług publicznych, w formie zabudowy uzupełniającej, w obszarze całego miasta oraz zmianę sposobu użytkowania w dostosowaniu potrzeb społeczności miasta.

Podstawowe obiekty celu publicznego uwidocznione zostały na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów” w skali 1:5000.

W zakresie infrastruktury i uzbrojenia terenów, przewiduje się:

- modernizację i rozbudowę Zakładu Uzdatniania Wody,
- uporządkowanie gospodarki ściekowej, w tym remont oczyszczalni ścieków i rozbudowa sieci kanalizacyjnych,
- budowę infrastruktury dotyczącej systemu zapotrzebowania w wodę, w tym przedsięwzięć związanych z poszukiwaniem nowych źródeł wody,
- budowę punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych,
- budowę ścieżek rowerowych,
- modernizację i rozbudowę dróg obsługujących zabudowę, łącznie z likwidacją barier architektonicznych,
- zagospodarowanie przestrzeni publicznych, w tym remont Placu Zwycięstwa,
- rozbudowę sieci infrastruktury technicznej, określonych w przepisach odrębnych

## **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.**

Zapisy Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego wyznaczają przebieg obwodnicy Zawidowa w ciągu drogi wojewódzkiej DW355, o nieustalonym terminie realizacji.

Przebieg drogi oznaczono na rysunku: „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów” w skali 1:5000.

W ustaleniach programów, o których w art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie zostały ujęte inwestycje celu publicznego dotyczące miasta Zawidów.

W uchwalonej przez Sejmik Województwa Wieloletniej Prognozie Finansowej Samorządu Województwa Dolnośląskiego nie zostało ujęte żadne zadanie inwestycyjne na terenie miasta Zawidów.

**8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIE SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.**

**Miasto w granicach administracyjnych objęte jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów).**

**Plan określa obszary przestrzeni publicznej.**

Na terenie miasta nie występują obszary, dla których należy obowiązkowo wykonać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające podziału nieruchomości.

**Ustalenia w zakresie obszarów przestrzeni publicznych zawiera rozdział 2.3.3.**

**9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA (MIASTO ZAWIDÓW) ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNE I NIELEŚNE.**

**Obszar miasta objęty jest w całości miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów).**

**W zakresie niezbędnym do ustaleń zmian w studium i nowych wniosków do planu miejscowego, może zostać sporządzona zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów.**

**W planie jak wyżej, mogą zostać uwzględnione obszary, o których mowa art. 10 ust. 2 pkt 8 – obecnie nie występujące.**

**Nie zachodzi potrzeba sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarach wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne (ze względu na przepisy odrębne) oraz leśnych na cele nieleśne (ze względu na brak takiej potrzeby).**

## **V. UZASADNIENIE**

**(do zmian w Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów przyjętych uchwałą Nr VII/35/2019 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 05 marca 2019 r.).**

### **1. Podstawy zmian w studium.**

Opracowanie stanowi zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów (Studium), przyjętego uchwałą Nr LI/25/2014 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 7 lipca 2014 r.

Podstawami prawnymi sporządzenia niniejszej zmiany „Studium...” są:

- a) uchwała Nr V/19/2015 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów;
- b) ustawa z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) wraz z przepisami wykonawczymi;
- c) aktualne przepisy odrębne związane z gospodarką przestrzenną.

Granice obszaru objętego zmianami w Studium dotyczą całego obszaru miasta w granicach administracyjnych – zgodnie z załącznikiem do uchwały Nr V/19/2015 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 26 lutego 2015 r.

### **2. Objaśnienie rozwiązań.**

Zmiana obowiązującego Studium – przyjętego uchwałą Nr LI/25/2014 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 7 lipca 2014 r. – koryguje dotychczasowe postanowienia polityki przestrzennej, wynikające ze zmian uwarunkowań, wniosków i zmian przepisów prawa, ze szczególnym uwzględnieniem:

- a) analiz dotyczących potrzeb i możliwości rozwoju miasta oraz bilansu terenów przeznaczonych pod nową zabudowę (zgodnie z art. 10 ust. 1, 5, 6 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), łącznie z weryfikacją charakterystyki społecznej miasta;
- b) zmian w zagospodarowaniu terenów i podjętych działań inwestycyjnych;
- c) wyznaczonych w trybie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne na mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego obszarów szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Witka;
- d) zidentyfikowanych krajobrazów;
- e) postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów (uchwała Nr LIII/258/2014 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 30 września 2014 r.) – w zakresie wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów, zasad funkcjonowania stref ochronnych dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, jak i w zakresie parametrów innych elementów zagospodarowania terenów, mających wpływ na przedmiot ustaleń Studium;
- f) postanowień dokumentów strategicznych miasta: Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Zawidów na lata 2016 – 2022 i Strategii Rozwoju Miasta Zawidowa na lata 2016 – 2022;
- g) zmian stanowisk organów i instytucji opiniujących i uzgadniających Studium.

Należy jednocześnie wskazać, że w studium – w stosunku do określonego w „Analizie potrzeb i możliwości rozwoju miasta” zapotrzebowania pod nowe tereny, nie wyznaczono:

- terenów w zakresie 23 mieszkań o powierzchni użytkowej 1 840 m<sup>2</sup> – teren 3 ha;
- terenów usługowych w zakresie 348 m<sup>2</sup> pu – teren 0,5 ha;

Natomiast w stosunku do postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów (uchwała Nr LIII/258/2014 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 30 września 2014 r.) wyznaczono w studium dodatkowe tereny pod nową zabudowę związaną z działalnością gospodarczą o powierzchni użytkowej 16 600 m<sup>2</sup> (teren o powierzchni 10 ha), w tym pod zabudowę o powierzchni 9600 m<sup>2</sup> – przekraczającą wyliczoną w „Analizie potrzeb i możliwości rozwoju miasta” powierzchnię użytkową pod nową zabudowę (teren o powierzchni 7,3 ha).

Przekroczenie to stanowi 9% powierzchni użytkowej określonej w wyliczonym zapotrzebowaniu.

W związku z powyższym postanowienia Studium skorygowano odpowiednio, w szczególności zagadnienia niżej opisane.

W oparciu o opracowane zgodnie z ustawą Prawo Wodne – mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego dla rzeki Witka, zarówno w uwarunkowaniach, jak i kierunkach zagospodarowania przestrzennego uwzględniono:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmujące obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (oznaczone  $Q_1$ ),
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (oznaczone  $Q_{10}$ ).

Dodatkowo oznaczono granice obszarów, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $Q_{0,2}$ ).

W kierunkach zagospodarowania przestrzennego dodatkowo określono zasady zagospodarowania terenów położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Skorygowane wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów skorygowano z uwzględnieniem wskaźników zawartych w aktualnym planie miejscowym dla miasta Zawidów (uchwała Nr LIII/258/2014 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 30 września 2014 r.), z jednoczesnym uzupełnieniem w zakresie minimalnych i maksymalnych ich wartości. Dodatkowo zaktualizowano zakres wskaźników dotyczących powierzchni biologicznie czynnej działek dla terenów, na których wystąpią działki budowlane.

Skorygowano i rozszerzono postanowienia zawarte w kierunkach zagospodarowania przestrzennego miasta, w związku z przewidywaną po zachodniej stronie miasta lokalizacją ogniw fotowoltaicznych na terenach produkcyjno-usługowych, poprzez wyznaczenie obszarów dopuszczonej lokalizacji urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW (obejmujące wyłącznie zespoły ogniw fotowoltaicznych

oraz określenie strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW).

Oddziaływanie tych systemów w zakresie znaczącego oddziaływania określono / ograniczono wyłącznie do granic terenów, na których mogą zostać zlokalizowane.

Dodatkowo postanowienia studium uzupełniono lub zweryfikowano, w zakresie:

- a) strefy ochronnej cmentarza komunalnego, w związku z możliwością wystąpienia ograniczeń użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów w jego otoczeniu (zasięg strefy – 50 m od cmentarza – określają aktualne uwarunkowania w funkcjonowaniu terenów w otoczeniu cmentarza, wynikające z pełnego uzbrajania tych terenów w zakresie infrastruktury, jak i ich intensywnej zabudowy – w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej),
- b) terenów zdegradowanych oraz wymagających przekształceń i rehabilitacji (w tym rewitalizacji),
- c) jednoznacznego wykluczenia obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- d) obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków (poprzez wykreślenie obiektów usuniętych z gminnej ewidencji zabytków),
- e) krajobrazu, poprzez określenie grup i typów krajobrazu w mieście.

Zmodyfikowano też postanowienia związane z wytycznymi do planów miejscowych.

Poza wymienionymi wyżej rozwiązaniami w zmianie w Studium podtrzymano dotychczasowe główne cele i kierunki rozwoju struktury przestrzennej, określone w dotychczas obowiązującym studium. W szczególności w zakresie terenów związanych z rozwojem przestrzennym (rozwojem struktury funkcjonalno przestrzennej związanej z terenami pod nową zabudowę), z korektami granic terenów zabudowy miejskiej o dominującej funkcji mieszkaniowej (M) i terenów produkcyjno- usługowych (PU).

Pozostały bez zmian postanowienia odnoszące się do układu komunikacyjnego i jego możliwej rozbudowy oraz do kierunków rozwoju infrastruktury technicznej.

Pozostał też bez zmian określony system przyrodniczy miasta, w tym obszary cenne przyrodniczo, jak też obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.

### **3. Synteza ustaleń Studium.**

#### **Polityka przestrzenna w odniesieniu do struktury funkcjonalno-przestrzennej i komunikacji.**

W Studium określono docelową strukturę przestrzenną, obejmującą:

- a) główny obszar miejski Zawidowa – w większości obejmujący istniejącą (wykształconą) wielofunkcyjną miejską strukturę funkcjonalno-przestrzenną, kwalifikującą się w części do przekształceń i rehabilitacji (rewitalizacji) oraz nową – w północno-zachodniej części miasta (stanowiącą obszar ekspansji przestrzennej miasta i miejscem realizacji nowej zabudowy),

- b) obszar Starego Miasta (historyczne centrum miasta, obszar w całości wymagający rewitalizacji),
- c) tereny rozwoju przestrzennego po zachodniej stronie miasta – stanowiące obszar aktywności gospodarczej (tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej),
- d) tereny związane z obszarem zabudowy rozproszonej Ostróżno – zlokalizowane w części południowej i zachodniej miasta w rejonie ulic Ostróżno, Dworcowej, Kolejowej i Szybów – obejmujące zabudowę mieszkaniową (M) i usługową (U) w obrębie zespołu parkowego Ostróżno.

Dla powyższych elementów struktury przestrzennej wyznaczone zostały tereny o następujących przeznaczeniach:

- a) tereny zabudowy miejskiej o dominującej funkcji mieszkaniowej (M),
- b) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej Starego Miasta (UM),
- c) tereny zabudowy usługowej (U),
- d) tereny produkcyjno-usługowe (PU),
- e) tereny infrastruktury technicznej (T),
- f) tereny cmentarza (ZC),
- g) tereny kolejowe (KK).

Zmiany przeznaczenia terenów będą głównie związane z terenami otwartymi (dotychczas rolniczymi i związanymi z zielenią nieurządzoną) w obrębie których docelowa struktura przestrzennego rozwoju miasta, określona postanowieniami studium, będzie obejmować głównie:

- a) tereny zabudowy miejskiej o dominującej funkcji mieszkaniowej (M),
- b) tereny produkcyjno-usługowe (PU),
- c) tereny usługowe (U) – Ostróżno.

Zmiany przeznaczenia będą też dotyczyły istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, zarówno poprzez lokalizację zabudowy uzupełniającej, jak i działania związane z przekształceniami, rehabilitacją i rewitalizacją określonych obszarów.

Jako obszary przekształceń i rehabilitacji wyznaczono:

- a) obszar Starego Miasta,
- b) zachodni obszar zainwestowania miejskiego i zieleni urządzonej (park im. J. Boehme) w rejonie ulic Zgorzeleckiej i Wilczej,
- c) obszar poprzemysłowy w południowej części miasta (w rejonie przejścia granicznego).

Natomiast do rekultywacji wskazano teren nieczynnej kopalni żwiru w rejonie ulic Lubelskiej i Warszawskiej.

Obok struktury funkcjonalno-przestrzennej związanej z istniejącą i nową zabudową – występować będą tereny otwarte, tworzące system przyrodniczy miasta.

Dla powyższego systemu przyrodnicze wyznaczone zostały tereny o następujących przeznaczeniach:

- a) tereny rolnicze (R),
- b) tereny zieleni z zadrzewień, w tym obejmujące tereny cenne przyrodniczo (ZE),



c) tereny lasów (ZL).

Dodatkowo w postanowieniach studium określono między innymi:

- a) tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy,
- b) wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów,
- c) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i o znaczeniu ponadlokalnym,
- d) obszary przestrzeni publicznej,
- e) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- f) granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,
- g) obszary sytuowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (gmina nie przewiduje lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> ze względu na interes społeczny miasta),
- h) obszary zdegradowane;
- i) granice terenów zamkniętych (ich strefy ochronnych w obszarze miasta nie występują).

Jednocześnie informuje się, że na obszarze miasta nie występują obszary pomników zagłady, o których mowa w art. 10 ust 2 pkt 13 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### Polityka przestrzenna dotycząca środowiska oraz ochrony przed powodzią.

W oparciu o opracowane zgodnie z ustawą Prawo Wodne – mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego dla rzeki Witka, w postanowieniach Studium uwzględniono:

- a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmujące obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (oznaczone Q<sub>1</sub>),
- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (oznaczone Q<sub>10</sub>).

Dodatkowo oznaczono granice obszarów, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q<sub>0,2</sub>) oraz określono zasady zagospodarowania terenów położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Na rysunku studium oznaczono również orientacyjne granice zalewów na podstawie dotychczasowych powodzi, których zasięg określone na podstawie historycznych zalewów rzeczywistych (powodzi historycznych z lat 2010, 2011, 2012 i 2013) Kociego Potoku oraz potoku bez nazwy, wypływającego z Lasku Lubańskiego.

Należy również podkreślić, że na obszarze miasta nie występują zarejestrowane tereny osuwania się mas ziemnych.

Uzupełniono równocześnie zapisy Studium w zakresie typów krajobrazów związanych z układem urbanistycznym miasta (krajobraz kulturowy) oraz

krajobrazu związanego z terenami otwartymi -chronionymi przed zabudową (krajobraz przyrodniczy).

Niezależnie od powyższych postanowień polityka przestrzenna miasta związana będzie w dalszym ciągu z:

- a) zasadami ochrony poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego;
- b) systemem przyrodniczym miasta i terenami cennymi przyrodniczo – określonymi na rysunku Studium,
- c) terenami zieleni urządzonej i o wartości kulturowej,
- d) ochroną przyrody,
- e) występowaniem udokumentowanego złoża (KN5744).

Jednocześnie informuje się, że na obszarze miasta nie występują:

- a) obszary Europejskiej Sieci Ekologicznej (SOO lub OSO) Natura 2000 oraz inne obszary ochrony przyrody określone na podstawie przepisów odrębnych (z wyjątkiem stanowisk roślin i zwierząt chronionych),
- b) uzdrowiska,
- c) zarejestrowane tereny osuwania się mas ziemnych,
- d) obszary dla których wyznaczono filar ochronny,
- e) tereny górnicze i obszary górnicze,
- f) udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla,
- g) krajobrazy priorytetowe.

#### Polityka przestrzenna dotycząca dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Podtrzymane zostały zasady ochrony środowiska kulturowego i zabytków zawarte w dotychczasowym Studium, poprzez określenie:

- a) zabytkowych układów przestrzennych miasta – wpisanych do rejestru zabytków,
- b) zabytkowych układów przestrzennych miasta objętych strefą ochrony konserwatorskiej (obszar miasta objęty układem z XIX i XX wieku oraz obszar Starego Miasta),
- c) obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
- d) obiektów ujętych w gminnej ewikcji zabytków (zweryfikowano wykaz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków poprzez wykreślenie obiektów niekwalifikujących się do ochrony zabytków),
- e) zabytków archeologicznych, łącznie z określeniem strefy ochrony archeologicznej (tożsama ze strefą ochrony konserwatorskiej).

Jednocześnie w treści zapisów Studium określono zasady ochrony zabytków z uwzględnieniem obszarów rehabilitacji (rewitalizacji) oraz zasady kształtowania zabudowy.

Nie ustalono ochrony dóbr kultury współczesnej.

**Polityka przestrzenna dotycząca rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

W zakresie kierunków systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustalenia określają:

- a) podstawowy układ drogowy,
- b) przebiegi rezerwy terenu pod budowy obwodnicy miasta w ciągu drogi wojewódzką DW355,
- c) przebieg nowej drogi lokalnej w układzie promienisto-pierścieniowym miasta, łączącą ulicę Warszawską z ulicą Zgorzelecką (stanowiącej domknięcie kompozycyjne układu urbanistycznego miasta),
- d) elementy systemów infrastruktury technicznej.

Uwzględniono też funkcjonowanie w obszarze miasta linii kolejowej nr 344.

Dodatkowo określono przebiegi przesyłowych linii elektroenergetycznych i ich pasy technologiczne.

Powyższe elementy zagospodarowania przestrzennego i zasady ich rozwoju zachowują swoją aktualność.