załącznik nr 1
do uchwały nr ……..2022
Rady Miejskiej w Głuszycy
z dnia 2022 r.

Urząd Miasta i Gminy w Głuszycy

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

TEKST STUDIUM

(Głuszyca, maj 1999 r.)

(tekst ujednolicony)

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

1. Uchwałą Nr XLIV/302/2017 z dnia 28 listopada 2017 r. oznaczoną literą „A" oraz - pisaną kursywą - czcionką koloru niebieskiego.
2. Uchwałą Nr .....2022 z dnia .....2022 r. oznaczoną literą „B" oraz - pisaną kursywą - czcionką koloru czerwonego.

Zespół Autorski:
Biuro Planowania Przestrzennego. Przedsiębiorstwo Państwowe w Wałbrzychu

Dyrektor Biura: inż. Jerzy Jakimiec

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

Kierownik Pracowni: mgr Anna Kamila Ślęzak

Opracowanie techniczne:

inż. Paweł Waszkiewicz

tech. Dorota Etryk

tech. Zbigniew Wójcik

tech. Jacek Brzozowski

J. Paweł Jaworek - student Architektury

Daniela Matras - skład komputerowy

SPORZĄDZAJĄCY ZMIANĘ STUDIUM W 2017 r.:
Burmistrz Głuszycy – Roman Głód

JEDNOSTKA AUTORSKA:
Pracownia projektowa W-IZJA

ZESPÓŁ AUTORSKI:

Główny Projektant: dr inż. arch. Jacek Godlewski
mgr inż. Izabela Godlewska,
mgr inż. Magda Stańczyk,
mgr inż. Sławomir Jagiełło
dr Jerzy Ładysz

SPORZĄDZAJĄCY ZMIANĘ STUDIUM W 2022 r.:
Burmistrz Głuszycy – Roman Głód

JEDNOSTKA AUTORSKA:
Pracownia projektowa W-IZJA

ZESPÓŁ AUTORSKI:

Główny Projektant: dr inż. arch. Jacek Godlewski
mgr inż. Izabela Godlewska,
mgr inż. Magda Stańczyk,

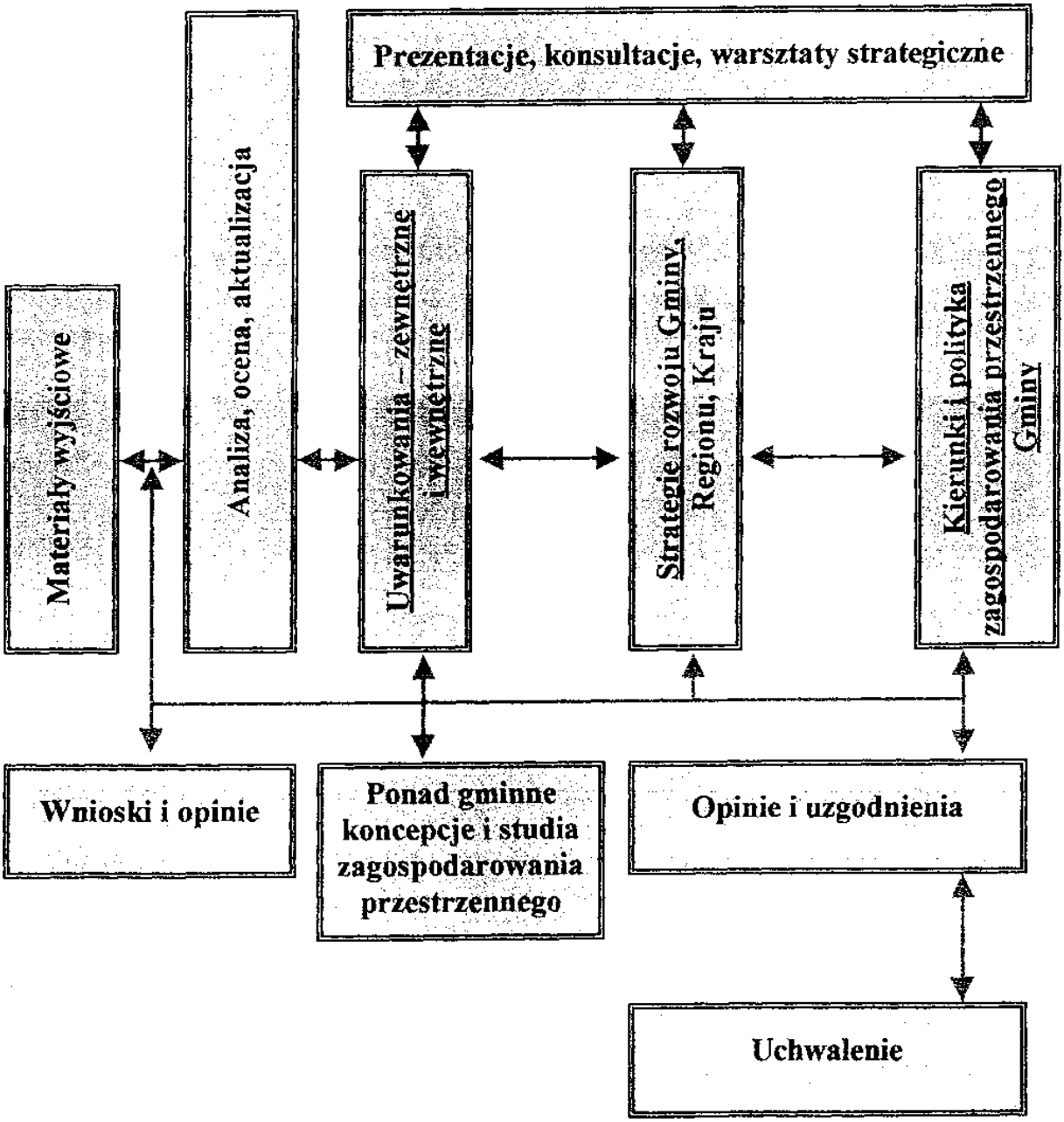
Spis treści

1. Wprowadzenie
1.1 Dane wstępne
1.2 Przebieg prac nad Studium
1.3 Podstawy prawne opracowania
1.4 Materiały wejściowe
2. Charakterystyka struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy
3. Uwarunkowania wpływające na modernizację i rozwój gminy
3.1. Uwarunkowania środowiska przyrodniczego
3.2. Uwarunkowania środowiska kulturowego
3.3. Uwarunkowania społeczne i gospodarcze
3.4. Struktura własności
4. Uwarunkowania zewnętrzne rozwoju gminy
5. Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy
5.1. Cele rozwoju (w oparciu o Koncepcję strategii rozwoju gminy)
5.2. Strefy polityki przestrzennej
5.3. Generalne kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy
5.3.1. Kierunki ochrony wartości zasobów przyrodniczych
5.3.2. Kierunki ochrony wartości zasobów kulturowych
5.3.3. Kierunki rozwoju i modernizacji systemu komunikacyjnego
oraz infrastruktury technicznej
5.4. Podstawowe kierunki w zagospodarowaniu przestrzennym w wydzielonych strefach
5.4.1. W strefach terenów osadniczych
5.4.2. W strefach terenów otwartych
5.5. Dodatkowe ustalenia do Studium

Część graficzna:

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

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



Podkreślono:

- **kolejne fazy projektowe prezentowane w formie opracowań.**

BPP Wałbrzych

1. WPROWADZENIE

WSTĘP

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Głuszyca zatwierdzonego uchwałą Nr XII/129/99 Rady Miejskiej Głuszycy z dnia 30 grudnia 1999 r. roku w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Głuszyca, została podjęta w związku z potrzebą posiadania przez Gminę Głuszyca aktualnego narzędzia służącego kształtowaniu polityki przestrzennej gminy, a w szczególności zgodności tego dokumentu ze sporządzanymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W uchwale tej przyjęto zakres ustaleń zmiany studium zgodnie z zakresem zawartym w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073). Obszar oraz zakres opracowanej zmiany został ustalony w uchwale nr XXXIII/225/2017 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 31 stycznia 2017 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Głuszyca dla części sołectwa Łomnica, Grzmiąca i Głuszyca Górna stanowiącą wyodrębnioną jednostkę planistyczną.

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

Obszar oraz zakres opracowanej zmiany został ustalony w uchwale nr XXXIII/252/2021 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Głuszyca w rejonie działki 49/1 we wsi Grzmiąca stanowiącą wyodrębnioną jednostkę planistyczną.

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

1.1. Dane wstępne

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

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

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

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

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

2) Studium po zaopiniowaniu przez organy, o których mówi Ustawa o Zagospodarowaniu Przestrzennym (art. 18 ust. 2 pkt 4) i po uchwaleniu przez Radę Gminy, nie jest przepisem gminnym, lecz państwowym jawnym dokumentem o charakterze strategicznym, zawierającym normy określające kierunki i sposoby działania organów i jednostek administracyjnych gminy. Jest aktem kierownictwa wewnętrznego.
3) Szczegółowa problematyka studium oprócz wymagań ustawowych, jest dostosowana do charakteru i specyfiki gminy. Poszczególne zagadnienia ujęte zostały według wyodrębnionych elementów jego struktury funkcjonalno – przestrzennej.
4) Studium zostało opracowane w taki sposób, aby pozwalało na wprowadzanie zmian, jakie będzie przynosić systematyczne przekształcanie gospodarki na poziomie kraju, regionu i gminy. W związku z tym w studium unika się nadmiernej szczegółowości i liczby przesądzeń, koncentrując się na ocenie stanu zagospodarowania przestrzennego oraz określeniu pożądanych kierunków i sposobów przekształceń tj. celów które zostały sformułowane w opracowanej „Koncepcji Rozwoju Gminy Głuszyca" w 1998 r. Należy podkreślić, iż „Studium staje się czymś więcej, niż aktem polityki przestrzennej, jest aktem polityki rozwoju przestrzenno - gospodarczego."
5) „Studium nie może pełnić funkcji prawnych, które nowa ustawa wiąże z przewidzianymi w niej planami miejscowymi. Choć obydwa dokumenty (studium i plan miejscowy) pełnią rolę narzędzi służących do osiągania celów stawianych wobec zagospodarowania przestrzennego (z art. 1 ust. 2) - jednak ich cechy i funkcje prawne są diametralnie różne od siebie. Studium nie może wyrażać ustaleń zastrzeżonych dla zaliczanego do przepisów gminnych planu miejscowego."[1]
6) Studium będzie wymagało aktualizacji, szczególnie w odniesieniu do zmieniających się

uwarunkowań zewnętrznych. Określone kierunki i polityka przestrzenna winna być korygowana w oparciu o powtórną diagnozę sytuacji gminy oraz problemów związanych z jej rozwojem.

7) Studium składa się z dwóch części:
   a) Część pierwsza zawiera syntetyczną diagnozę stanu zagospodarowania i uwarunkowań rozwoju gminy z uwzględnieniem charakterystyki funkcjonalno - przestrzennej, uwarunkowań przyrodniczych i kulturowych, uwarunkowań związanych z rozwojem społeczno - gospodarczym, zwraca uwagę na uwarunkowania zewnętrzne, pokazuje struktury własności terenów oraz wyodrębnia obszary problemowe w strukturze funkcjonalno - przestrzennej gminy, jak również wskazuje zagrożenia środowiska przyrodniczego o kulturowego
   b) Druga część studium określa kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy , związane z :
      - ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego, rozwojem osadnictwa,
      - przeciwdziałaniu zagrożeniom powodziowym,
      - modernizacją i budową systemu komunikacji i infrastruktury technicznej
      - przeznaczenia terenów pod turystykę, przemysł, rolnictwo, leśnictwo itp.

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

1.2. Przebieg prac na Studium.

1) Z dniem 1.01.1995r. weszła w życie Ustawa z dnia 7.07.1994r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 89 poz. 415). Ustawa ta wniosła nowe rozwiązania w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego, nakładając na gminy obowiązek sporządzenia opracowania p.n. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy", określającego jej politykę przestrzenną.
2) W dniu 15.11.1995 r. została podpisana umowa pomiędzy Zarządem Miasta i Gminy

Głuszyca a Biurem Planowania Przestrzennego w Wałbrzychu na wykonanie w/w opracowania.

3) W związku z wystąpieniem katastrofalnej powodzi w lipcu 1997 r. prace nad studium zostały przerwane. Wykonano dodatkowe opracowanie p.n. „Uwarunkowania - powódź 97" - określające dodatkowe uwarunkowania mające wpływ na kształtowanie polityki przestrzennej gminy.
4) Ze względu na zmianę metodologii prac nad studium, traktując je jako dokument o charakterze strategicznym stwierdzono, iż winno być ono zgodne z odczuciami i oczekiwaniami społeczeństwa gminy, a zatem rozszerzono w/w prace o dodatkowe opracowanie tj: „Koncepcję strategii rozwoju gminy Głuszyca" (patrz załącznik graficzny - uproszczone założenie metodologiczne).
5) Podczas przeprowadzonych warsztatów (na potrzeby strategii), w których brali udział przedstawiciele różnych środowisk gminy, dokonano dokładnego rozpoznania potrzeb, celów, słabych i mocnych stron gminy oraz możliwości rozwoju, a wnioski okazały się bardzo cenne dla opracowania kierunków i polityki przestrzennej gminy do niniejszego opracowania.
6) W dniu 19.02.1999 r. BPP dokonało na sesji prezentacji I części Studium, dotyczącą uwarunkowań wewnętrznych (przyrodniczych, kulturowych, struktury własności) oraz zewnętrznych. Przekazano do zaopiniowania przez Radę i Zarząd Gminy część tekstową tzw. „Analizę środowiska" wraz z planszami graficznymi (w tematach j. w. w skali 1:25 000).
7) W dniu 29.04.1999 r. również na sesji BPP zaprezentowało następne opracowanie p.n. „Koncepcja strategii i rozwoju gminy Głuszyca" wraz z planszą graficzną tzw. „drzewo celów".
8) W dniu 21,06.1999r podczas posiedzenia Zarządu, została dokonana prezentacja II części „Studium", tj. „Kierunków zagospodarowania i polityki przestrzennej Miasta i Gminy Głuszyca": przedstawiono
   - pełen tekst „Studium"
   - oraz opracowania graficzne (w skali 1: 25000 - plansza wynikowa gminy i w skali 1:10000 - plansza wynikowa miasta)
9) Prace nad studium, zostały zakończone w m-cu czerwcu 1999r, a pełny materiał przekazano władzom Miasta i Gminy w m-cu sierpniu 1999r.

1.3. Podstawy prawne opracowania.

1. Uchwała Rady Miasta i Gminy w sprawie przystąpienia do sporządzania Studium:
   Uchwała z dnia 04.09.1996 roku nr XXIII / 203 / 96.
   W sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Głuszyca.
2. Ustawy zawierające **przepisy szczególne** dotyczące Studium:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 89 poz 415, zm. z 1996 r. nr 106 poz. 496, z 1997 r. nr 111, poz 726, Dz.U. 1997r., nr 133 poz. 885; Dz.U. 1997 r. nr 141 poz. 943; Dz.U. z 1998 r. nr 106 poz. 668; Dz.U. z 1999 r. nr 15 poz. 139).
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz.U.Nr 89, poz.414, zm. Dz.U. nr 1995 nr 141 poz. 692; Dz.U. z 1996r. nr 100 poz.465; Dz.U. z 1996 r. nr 146 poz.680; Dz.U. z 1996 r. nr 106 poz. 496; Dz.U. z 1997r. nr 111 poz. 726; sprost. Dz.U.z1998r. nr 22 poz. 118; zm. Dz.U. z 1997r. nr 88 poz. 554; Dz.U. z 1998 r. nr 106 poz. 668).

- Ustawa z dnia 31 stycznia 1980r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (tekst jednolity Dz.U.nr 49 z 1994r. poz. 196) zm. Dz.U.1994r. nr 27 , poz.96, zm. Dz.U.z 1995 r. nr 90 poz. 446, zm. Dz.U. z 1996r. nr 106 poz. 496; zm. Dz.U. z 1996r. nr 132 poz. 622; zm. Dz.U. z 1997r. nr 46 poz. 296; zm. Dz.U. z 1997 nr 96, poz. 529; zm. Dz.U. z 1997r. nr 121 poz. 770; zm.Dz.U.z 1997r. nr 133, poz. 885; Dz.U. z 1997 r. nr 88 poz. 554; Dz.U. z 1997 r. nr 133 poz. 885, dz.U. z 1998 r. nr 106 poz. 668).

- Ustawa z dnia 15 lutego z 1962 roku o ochronie dóbr kultury (Dz.U.nr 10 z 1962 r. poz . 48; zm. Dz.U z 1983 r. nr 38 poz. 173; zm. Dz.U. z 1989r. nr 35 poz. 192; zm. Dz.U. z 1990 r. nr 34, poz. 198; zm. Dz.U z 1990 r. nr 56 poz. 322; zm. Dz. U. Z 1993 r. nr 65 poz. 309; zm. Dz.U. z 1993 r. nr 92 poz. 426; zm. Dz.U. z 1996 r. nr 106 poz. 496; zm. Dz.U. z 1997 r. nr 5 poz. 24; Dz.U. z 1997 r. nr 115 poz. 741; Dz.U. z 1997 r. nr 88 poz. 554; Dz.U. z 1998 r. nr 106 poz. 668).

- Ustawa z dnia 16 października 1991 r o ochronie przyrody (Dz.U. nr 114 z 1991 r. poz. 492; am. Dz.U. z 1992 r. nr 54 poz. 254; zm. Dz.U. z 1994 r. nr 89 poz. 415; zm. Dz.U. z 1995 r. nr 147 poz. 713; zm. Dz.U. z 1996 r. nr 91 poz. 409; zm. Dz.U. z 1997 r. nr 14 poz. 72; zm. Dz.U. z 1997 r. nr 43 poz. 272; Dz.U. z 1997 r. nr 54 poz. 349; dz.U. z 1997 r. nr 133 poz. 885; Dz.U. z 1997 r. nr 88 poz. 554; Dz.U. z 1998 r.

nr 106 poz. 668).

- Ustawa z dnia 24 października 1974 r. Prawo Wodne - (Dz.U. nr 38 z 1974r. poz. 230; zm. Dz.U. z 1975 r. nr 17 poz. 94, zm. Dz.U. z 1980 r. nr 3 poz. 6; zm. Dz.U. z 1983 r. nr 44 poz. 201; zm. Dz.U. z 1989 r. nr 26 poz. 139; zm. Dz.U. z 1989 r. nr 35 poz. 192; zm. Dz.U. z 1990 r, nr 34 poz. 198; zm. Dz.U. z 1990 r. nr 39 poz. 222; zm. dz.U. z 1991 r. nr 32 poz. 131; zm. Dz.U. z 1991 r. nr 77 poz. 335; zm. Dz.U. z 1993 r. nr 40 poz. 183; zm. Dz.U. z 1994 r. nr 27 poz. 96; zm. Dz.U. z 1995 r. nr 47 poz. 234; zm. Dz.U. z 1996 r. nr 106 poz. 496 zm. Dz.U. z 1997 r. nr 47 poz. 299; dz.U. z 1997 r. nr 133 poz. 885; dz.U. z 1997 r. nr 88 poz. 554; Dz.U. z 1998 r. nr 106 poz. 668).

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 1997 r. nr 115 poz. 741; Dz.U. z 1998 r. nr 106 poz. 668).

- Ustawa z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz.U. z 1997 r. nr 123 poz.781); Dz.U. z 1998 r. nr 106 poz. 666.

- Ustawa z dnia 3 lutego 1997 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 1995 r. nr 16 poz. 78; zm. Dz.U. z 1997 r. nr 60 poz. 370 ; zm. Dz.U. z 1997 r. nr 80 poz.505); Dz.U. z 1997 r. nr 160 poz. 1079; Dz.U. z 1998 r. nr 106 poz. 668).

- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 1985 r. nr 14 poz. 60; zm. Dz.U. z 1988 r. nr 19; poz. 132; zm. Dz.U. z 1989 r. nr 35 poz. 192; zm. Dz.U. z 1990 r. nr 34 poz. 198; zm. Dz.U. z 1991 r. nr 75 poz. 332; zm. Dz.U. z 1993 r. nr 47 poz. 212. ; Dz.U. z 1994 r. nr 127 poz 627; Dz.U. z 1995 r. nr 141 poz. 692; Dz.U. z 1997 r. nr 6 poz 31; Dz.U. z 1997 r. nr 30 poz. 497; Dz.U. z 1997 r.nr 106 poz. 677; Dz.U. z 1997 r. nr 123 poz. 760; Dz.U. z 1998 r. nr 106 poz. 668).

- Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie geologicznym i górniczym (Dz.U. z 1994 r. nr 27 poz. 96 zm. Dz.U. z 1996 nr 106 poz. 496; Dz.U. z 1997 r. nr 111 poz. 726; Dz.U. z 1997 r. nr 133 poz. 885; Dz.U. z 1997 r. nr 88 poz. 554; Dz.U. z 1997 r. nr 106 poz. 668);

- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. nr 101 poz. 444; zm. Dz.U. z 1992 r. nr 21 poz. 85; Dz.U. z 1992 r. nr 54 poz. 254; Dz.U. z 1994 r. nr 1 poz. 3; dz.U. z 1994 r. nr 127 poz. 627; Dz.U. z 1995 r. nr 141 poz. 692; Dz.U. z 1995 r. nr 147 poz. 713; Dz.U. z 1996 r. nr 91 poz. 409; Dz.U. z 1997 r. nr 54 poz. 349; Dz.U. z 1997 r. nr 121 poz. 770; Dz,..U. z 1997 nr 54 poz. 349; Dz.U. z 1998 r. nr 106 poz. 668).

1.4. Materiały wejściowe

1) Opracowanie planistyczne:

- Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego gminy Głuszyca, (obowiązujący do końca 1999 r) wraz z tekstem
- Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego miasta Głuszyca (obowiązujący do końca 1999r) wraz z tekstem
- Studium Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Wałbrzyskiego, w tym:
  - Studium Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Wałbrzyskiego – Środowisko przyrodnicze 1997 r.
  - Studium Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Wałbrzyskiego - infrastruktura techniczna 1997 r.
  - Studium Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Wałbrzyskiego - uwarunkowania - powódź 1997 r.
- Studium Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Wałbrzyskiego
  - podstawowe ustalenia i informacje do określenia polityki przestrzennej poszczególnych gmin.

2) Pozostałe opracowania:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - poradnik metodyczny - Kraków 1998

  Zarys metod i technik badawczych w planowaniu przestrzennym - Wrocław 1996
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - poradnik metodyczny - Kraków 1996
- Wojewódzki program odbudowy, modernizacji i rozwoju na lata 1997 - 2001.
- Materiały statystyczne w rocznikach i publikacjach WUS.
- Koncepcja strategii rozwoju gminy Głuszyca
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Głuszyca - uwarunkowania - powódź 97.
- Straty wywołane katastrofalną powodzią w woj. wałbrzyskim 1997 r.
- Mapy ewidencji gruntów wraz z wypisami z ewidencji gruntów Inwentaryzacja złóż

surowców mineralnych gminy Głuszyca Wnioski i uwagi mieszkańców gminy - ankiety

- Wnioski i postulaty jednostek gospodarczych i organów administracji lokalnej i organizacji społecznych – ankiety

3) Wykaz materiałów pozyskanych do sporządzenia zmiany studium:

- *Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Dolnośląskiego Perspektywa 2020 Załącznik nr 1 do uchwały nr XLVIII/1622/2014 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 marca 2014 r.*
- *Strategia Rozwoju Województwa Dolnośląskiego 2020,*
- *Obszary Natura 2000 na Dolnym Śląsku, Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska we Wrocławiu, Wrocław 2012,*
- *studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Bystrzycy, Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej Oddział we Wrocławiu, Wrocław, październik 2007,*
- *raport o stanie środowiska w województwie dolnośląskim w 2012 r., WIOŚ, Biblioteka Monitoringu Środowiska, Wrocław 2013 r.,*
- *inwentaryzacja przyrodnicza województwa dolnośląskiego gmina Głuszyca Fulica-Jankowski Wojciech, Wrocław 2005 r,.*
- *obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w latach 1996-2017 w obszarze gminy Głuszyca.*
- *Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Głuszyca na lata 2010-2015,*
- *Mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego struktura atrybutowa wersji numerycznej, ISOK 2015,*
- *Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla miasta Głuszyca, Kurpiewski A., Pietrzykowska K. , Czcińska – Wydra M. Nieśmiała K., Decybel, Jelenia Góra 2011 r.*
- *Opracowanie ekofizjograficzne dla województwa dolnośląskiego. Zarząd Województwa Dolnośląskiego, Wojewódzkie Biuro Urbanistyczne we Wrocławiu, Wrocław 2005 r.*

2. CHARAKTERYSTYKA STRUKTURY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ GMINY.

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

Gmina graniczy:

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

Powierzchnia gminy wynosi: 62 km w tym powierzchnia miasta Głuszyca 16 km^2

Główna rzeką gminy jest Bystrzyca.

W skład sieci osadniczej wchodzą jednostki:

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

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy można wyodrębnić:

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

3. UWARUNKOWANIA WPŁYWAJĄCE NA MODERNIZACJĘ I ROZWÓJ GMINY

3.1. Uwarunkowania środowiska przyrodniczego

1) W części uwarunkowań środowiska przyrodniczego, zostały ujęte wszystkie te aspekty, które „dała nam natura" , które z jednej strony stanowią walory gminy zaś z drugiej strony mogą stanowić pewnego rodzaju bariery.
2) Wg budowy geologicznej obszaru wyodrębniono:
   - masyw gnejsowy Gór Sowich (tzw. blok Sowiogórski)
   - depresję śródsudecką (późno waryscyjskie molasy).

   Obszar miasta Głuszyca pochodzi z okresu młodego proterozoiku, natomiast pozostały obszar gminy tworzą utwory paleozoiczne.
3) Obszar miasta Głuszyca zawiera się w kotlinie śródgórskiej. W kierunku wschodnim od miasta rozciąga się obszar gór średnich, zaś w kierunku południowym i południowo-zachodnim (aż do granicy z Czechami) rozciągają się góry niskie i wysokie pogórze.
4) Na terenie gminy znajdują się obszary leśne, będące pod ochroną:
   - Park Krajobrazowy Gór Sowich
   - Obszar Chronionego Krajobrazu
5) Lasy zajmują około 3315 ha, co stanowi ok. 53,5% powierzchni całej gminy. Lasy te mają charakter wodo i glebochronny . Jednak ich stan sanitarny nie jest zadowalający. Zauważa się dość wysoki poziom uszkodzeń drzewostanu.
6) Teren gminy znajduje się w strefie Wałbrzysko - Noworudzkiego obszaru ekologicznego

zagrożenia , w związku z czym obszary leśne znajdują się w I i II strefie zagrożeń (skala zagrożeń zawiera się w przedziale od 0 - III).

7) Na terenie gminy występują pomniki przyrody (8 szt. starodrzewia)
8) Wg. klasyfikacji siedliskowej, na obszarze gminy przeważają lasy górskie tj. bory mieszane i lasy mieszane, z najczęściej występującymi gatunkami drzew takimi jak: świerk, sosna, brzoza, jesion i buk. Najliczniejszą grupę stanowią drzewa stare (61-100 lat).
9) Główną rzeką przebiegającą przez gminę jest Bystrzyca posiadająca dopływy:

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

10) Górne odcinki rzek charakteryzują się dużymi spadkami podłużnymi, czego konsekwencją jest szybki odpływ wody ku terenom nizinnym.
11) Rzeka Bystrzyca na swoim górskim odcinku (na długości 7,8 km) prowadzi wody II klasy czystości. Na odcinku 1,9 km wody III klasy, a na pozostałym odcinku wody pozaklasowe.
12) Użytki rolne zajmują 2397 ha ogólnej powierzchni gminy , w tym:

714 ha - grunty orne
1.199 ha -łąki i pastwiska
3 ha - sady

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

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

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

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

14) Obszar gminy znajduje się w strefie klimatu bardzo wilgotnego i chłodnego w półroczu ciepłym oraz bardzo wilgotnego i bardzo chłodnego w półroczu chłodnym.

Roczne sumy opadów wynoszą 800-900 mm. Średnia temperatura roczna wynosi 5-6 °C, w partiach górskich 4-5 °C.

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

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

17) Do zagrożeń środowiska przyrodniczego zaliczono:

- zanieczyszczenie powietrza - związane przede wszystkim z nie ekologiczną gospodarką cieplną - lokalne kotłownie opalane węglem
- zanieczyszczenia wód - niski stopień ich czystości spowodowany jest odprowadzaniem ścieków gospodarczo-komunalnych (szczególnie z obszarów wiejskich)
- zagrożenia powodziowe - dotyczy wszystkich obszarów położonych wzdłuż cieków wodnych, zalanych szczególnie podczas ostatniej powodzi w lipcu 1997 r.

- zanieczyszczenia gleb m.in. nieczystościami z dzikich wysypisk śmieci, zanieczyszczeniem atmosfery i wód,
- zniszczenia drzewostanów (m.in. uszkodzenia związane z działalnością ośrodków przemysłowych położonych w bliskim sąsiedztwie gminy Głuszyca)
- zanieczyszczenia spalinami, pyłami, gazami oraz wstrząsy i uciążliwości akustyczne dla terenów położonych w pobliżu drogi nr 381, będącej jedną z najbardziej uczęszczanych tras komunikacyjnych gminy

3.1.1 Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Obszar opracowania znajduje się w granicach:

1) *projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Góry Kamienne”,*
2) *potencjalnego Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Sudety Wałbrzysko – Kamiennogórskie”,*
3) *otuliny Parku Krajobrazowego Sudetów Wałbrzyskich,*

W/w obszary podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

3.2. Uwarunkowania środowiska kulturowego

1) Autorzy niniejszego studium, określając środowisko kulturowe, nie odnoszą się jedynie do dziedzictwa kulturowego, lecz obejmują wszystko to „co dokonał człowiek”, co jest jego ingerencją w środowisko przyrodnicze tj: infrastruktura techniczna, sieci komunikacji kołowej i kolejowej, zabudowa mieszkaniowa, przemysłowa itp.
2) Na terenie miasta i gminy znajdują się liczne obiekty objęte ochroną konserwatorską

(wykaz zabytków architektury i budownictwa stanowi załącznik nr 1 do niniejszego studium).

3) Ukształtowana historycznie zabudowa wsi mająca rygory i ograniczenia, będąca pod ochroną i objęta strefą ochrony krajobrazu kulturowego, winna silnie wpływać na szczególne zachowanie tych wartości. Dotyczy to wsi: Grzmiąca wraz z przysiółkami Rybnica Mała oraz wsi Łomnica wraz z przysiółkami Trzy Strugi i Radosna.
4) Wartością gminy a jednocześnie ograniczeniem są stanowiska i obszary archeologiczne (na terenie miasta Głuszyca, Głuszyca Górna, okolice ruin zamku Rogowiec).
5) Zabudowa wielu wsi znacznie uległa dekapitalizacji w okresie powojennym. Do bezpośrednich przyczyn takiego stanu należy zaliczyć: procesy społeczno- ekonomicznego zastoju, migrację ludności, brak poczucia stabilizacji na obcych „ziemiach zachodnich ” . Ta sytuacja doprowadziła do dewastacji zabudowy, braku remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowo-gospodarczych, często obiektów zabytkowych.
6) Wsie na terenie gminy Głuszyca posiadają zabudowę mieszaną tj. mieszkaniową i mieszkaniowo - zagrodowej.
7) Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe ośrodków osadniczych wykształciły w nich odpowiednie funkcje :

   - dla miasta Głuszyca - funkcję administracyjno-usługową przemysłową mieszkaniową turystyczną
   - dla wsi: Kolce, Grzmiąca, Głuszyca Górna - funkcję rolnicza, przemysłową mieszkaniową turystyczną i rekreacyjną
   - dla wsi: Sierpnica, Łomnica wraz z przysiółkami - funkcję rolniczą leśną mieszkaniową turystyczną.

8) Dominującym układem struktury osadniczej jest typ wsi o zabudowie łańcuchowej (Grzmiąca, Głuszyca Górna, Kolce, Łomnica wraz z przysiółkiem Trzy Strugi). Jedynie przysiółki: Radosna i Rybnica Mała posiadają charakter owalnicy.
9) Na obszarze gminy, znajdują się obszary o szczególnych walorach turystycznych, związanych z przeszłością historyczną lub zainwestowanych turystycznie:

   - do tych pierwszych należą:

     a) kompleks podziemnego miasta „Osówka” - niedokończonej budowy niemieckiego zakładu zbrojeniowego ulokowanego w masywie gór Sowich, a pochodzącego z okresu II wojny światowej

     b) obszar ruin zamku Rogowiec

- do drugich należą:

a) wyciągi narciarskie usytuowane w kierunku południowym od Łomnicy

b) stawy, położone w rejonie ul. Leśnej w Głuszycy

10) Ilość dróg komunikacyjnych w gminie jest wystarczająca i obsługuje wszystkie jednostki osadnicze,

zaliczmy do nich drogi:

- nr 380 Unisław Śląski - Głuszyca - droga wojewódzka,
- nr 381 Wałbrzych - Nowa Ruda - droga wojewódzka,
- nr 45375 Głuszyca - Grzmiącą - droga powiatowa,
- nr 45374 Głuszyca - Łomnica - droga powiatowa,
- nr 45337 Głuszyca - Sokolec - droga powiatowa,
- nr 45317 Głuszyca Górna - granica państwa - droga powiatowa,
- nr 45373 Głuszyca - Łomnica - droga powiatowa,
- nr 45376 Grzmiąca - droga powiatowa,

oraz pozostałe drogi lokalne.

11) Stan techniczny sieci dróg nie jest zadawalający. W większości wymagają one modernizacji i napraw w zakresie: jakości nawierzchni, podniesienia parametrów technicznych tj: geometrii dróg, nie normatywności łuków, zwiększenia szerokości jezdni , budowy pasów ruchu powolnego, wykonania poboczy oraz wydzielania miejsc parkingowych (szczególnie w mieście Głuszyca).

12) W związku z dużym nasileniem ruchu oraz słabą przepustowością na drodze nr 381 (przede wszystkim na odcinku miejskim), zakłada się (wg. wcześniejszych planów) budowę obwodnicy miasta (lokalizacja - kierunek zachodni). Proponuje się jednakże dokonanie korekty przebiegu w/w planowanej obwodnicy , dokonując przesunięcia jej znacznie w kierunku zachodnim. Zmiana ta spowodowana jest perspektywicznymi możliwościami rozbudowy miasta i powstaniem tzw. centrum (miasto Głuszyca posiada zabudowę łańcuchową bez wyodrębnionej centralnej części miejskiej - rynku).

13) Uzupełnieniem istniejącego układu sieci komunikacji drogowej, jest trasa linii kolejowej relacji Wałbrzych - Kłodzko, przebiegającej przez wsie : Grzmiąca, Głuszyca Górna i Kolce oraz miasto Głuszyca z dwoma dworcami kolejowym! usytuowanymi w Głuszycy i Głuszycy Górnej.

14) Jedynie wsie: Sierpnica, Radosna i Kolce nie są jeszcze zwodociągowane. Pozostałe obszary osadnicze posiadają sieć wodociągową tj: Grzmiącą (własne ujecie wody),

Łomnica z przysiółkiem Trzy Strugi (własne ujecie wody), Głuszyca Górna i Głuszyca (własne ujecie wody) oraz przysiółek Rybmca Mała (zasilana z terenu gminy Mieroszów)

15) Sieć kanalizacyjną posiada jedynie miasto Głuszyca. Obecnie trwają tutaj prace wykonawcze budowy nowych kolektorów ściekowych lecz dotyczą niewielkiej części miasta. Poza obszarem gminy ścieki odprowadzane są do oczyszczalni zlokalizowanej w Jugowicach. Żadna ze wsi nie posiada kanalizacji sanitarnej. Ścieki odprowadzane są do osadników bezodpływowych lub bezpośrednio do cieków wodnych.
16) Przez teren gminy przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Wałbrzych - Nowa Ruda - Polanica Zdrój.

    Do miasta doprowadzony jest gazociąg średniego ciśnienia z Wałbrzycha. Żadna ze wsi nie jest zgazyfikowana. Ludność korzysta z gazu bezprzewodowego (w butlach).
17) Przez miasto przebiegają linie energetyczne wysokiego napięcia 110 kV relacji Wałbrzych - Nowa Ruda oraz średniego napięcia 20 i 10 kV. Na terenie miasta zlokalizowany jest GPZ. Cała gmina jest zelektryfikowana.
18) Miasto i gmina nie posiada zorganizowanej gospodarki cieplnej. System ciepłownictwa opiera się na ogrzewaniu piecowym, centralnym ogrzewaniu instalowanym indywidualnie oraz nielicznych kotłowniach (np. w Głuszycy przy ul. Kolejowej kotłownia obsługująca nowe budynki mieszkaniowe).
19) Odpady komunalne składowane są obecnie na wysypisku śmieci w Wałbrzychu. Do niedawna byty one składowane na lokalnym wysypisku komunalnym na terenie Głuszycy.
20) *Dla zasobu dotyczącego obiektów, zespołów i obszarów znajdujących się w ewidencji zabytków (obecnie wojewódzkiej, oraz gminnej ewidencji) obowiązuje ustalenie zawarte w przepisach odrębnych. Dane statystyczne ilości obiektów chronionych mają charakter informacyjny. Szczegółową lokalizację oraz zakres działań ochronnych należy określić w sporządzanych planach zagospodarowania przestrzennego.*
21) *Ustala się strefę ochrony zabytkowego historycznego układu ruralistycznego dla miejscowości Łomnica zgodnie z przebiegiem strefy ochrony krajobrazu kulturowego. Obszar ten został wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków i podlegają ochronie konserwatorskiej. Szczegółowy przebieg granic układu ruralistycznego należy określić w sporządzanych planach zagospodarowania przestrzennego.*
22) *Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami. Obszar opracowania wymaga uporządkowania gospodarki ściekowej poprzez skanalizowanie obszaru opracowania lub wyposarzenie nieruchomości przewidzianych do zabudowy w grupowe lub indywidualne oczyszczalnie ścieków.*

3.3. Uwarunkowania społeczno-gospodarcze.

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

mieście).

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

Największy procent ludności znajduje się w wieku 20 - 39 lat. Wg. powyższych danych większość ludności stanowią ludzie młodzi. Saldo migracji wynosi -9 (w tym miasto - 36), nie jest to korzystne zjawisko socjologiczne. Stopa bezrobocia na przestrzeni roku 1996 i 1997 wynosi około 10,8 % i wykazuje tendencje spadkowe.

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

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

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

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

4) Na terenie gminy w dziedzinie szkolnictwa funkcjonują szkoły:
   - podstawowe - 3 (2 w mieście)
   - gimnazja - 1 (w mieście)
   - ogólnokształcące - 1 (w mieście)
   - średnie techniczne i zawodowe - 1 (w mieście)
   - zasadnicze zawodowe - 1 (w mieście)

5) W dziedzinie służby zdrowia funkcjonują:
   - Specjalistyczny Szpital Zespolony w Wałbrzychu - oddział internistyczny (niewielka ilość miejsc tj. ok. 40)
   - przychodnie - 1 w mieście
   - apteki - 2 w mieście

6) Rolnictwo, w działalności gospodarczej gminy, nie pełni wiodącej roli. Górzystość terenów, rozdrobniony obszar gruntów ornych, niskie klasy bonitacyjne gleb oraz

niekorzystny górski klimat to najważniejsze przyczyny braku zainteresowania ludności rozwojem rolnictwa na szeroką skalę.

7) Ilość jednostek pracy (wg. danych statystycznych - 1998) na obszarze całej gminy wynosi: 506 - w tym sektor publiczny 17 a sektor prywatny - 489
8) Do największych zakładów przemysłowych zaliczamy:
    a) Dolnośląskie Zakłady Art. Technicznych „NORTECH"
    b) DMW EXPORT - IMPORT (wyroby artystyczne i użytkowe z drewna)
    c) PPH KAM - POL (wyroby kamieniarskie)
    d) ZB DALL (przemysł bawełniany)
    e) PPHU INDRIANA (produkcja kołder itp.)
    f) RAFA - KO (tworzywa spienione)
    g) Usługi Leśne i Przerób Drewna
    h) Z-dy Przemysłu Wełnianego ARGOPOL
    i) Z-dy Przemysłu Drewnianego - tartak
9) Wobec trudnej sytuacji ekonomicznej przedsiębiorstw, związanej nawet z likwidacją wielu zakładów przemysłowych (w gminie Głuszyca jak również w całym regionie wałbrzyskim), społeczeństwo miasta i gminy Głuszyca winno upatrywać możliwości rozwoju w dziedzinie turystyki, rekreacji i agroturystyki, szczególnie wówczas, kiedy istnieją przyrodnicze i kulturowe walory tego obszaru. Uwarunkowania takie mogą spełniać rolę tzw. „lokomotywy" umożliwiającej rozwój pozostałych branż, zarówno usługowych jak i produkcyjnych. Dodatkowym atutem dla rozwoju turystyki mogą być już obszary zainwestowane m.in.:
    a) kompleks Osówka
    b) ruiny zamku ROGOWIEC
    c) wyciągi narciarskie
    d) istniejące stawy rybne
    e) duże ilości obiektów zabytkowych
    f) Park Krajobrazowy Gór Sowich oraz Obszar Chronionego Krajobrazu Sudetów Środkowych
    g) bezpośrednie sąsiedztwo z Czechami (przejście graniczne w Głuszycy Górnej)
    h) istniejące szlaki turystyczne i trasy narciarskie oraz rowerowe
    i) jedną ze słabych stron gminy jest brak bazy noclegowo-gastronomicznej.
    j) (gmina posiada jedynie 120 miejsc noclegowych i 3 gospodarstwa agroturystyczne zlokalizowane w Głuszycy, Łomnicy i Sierpnicy).

3.4. Struktura własności

Na obszarze gminy struktura własności przedstawia się następująco:

- własność Skarbu Państwa - 63,97%
- własność Skarbu Państwa w wieczystym użytkowaniu - 0,16 %
- własność gminy - 15,52%
- własność gminy w wieczystym użytkowaniu - 1,61%
- własność prywatna - 18,74%

3.5. diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy.

Diagnoza sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej ujęta w Strategii rozwoju Gminy i Miasta Głuszyca na lata 2021-2027:

1) *Gmina posiada malownicze położenie, urozmaicony krajobraz, dobre warunki klimatyczne oraz bliskość uzdrowisk z doskonałymi walorami leczniczymi sprawiają że gmina posiada doskonałe walory i możliwości do rozwoju turystyki popularnej, aktywnej oraz agroturystyki. Gmina Głuszyca słynie ze wspaniałych górskich panoram, tras Strefy MTB i podziemnych obiektów Riese.*
2) *Gmina jest doskonałym miejscem do uprawiania wielu sportów − narciarstwa biegowego i zjazdowego, wspinaczki po lodospadach, paralotniarstwa, turystyki konnej. W sezonie letnim funkcjonuje tu basen miejski – jedyny obiekt kąpielowy w powiecie wałbrzyskim. A we wsiach letniskowych gminy działalność prowadzą gospodarstwa agroturystyczne, oferujące całoroczny wypoczynek i udogodnienia dla rodzin z dziećmi.*
3) *Walory przyrodnicze Gminy Głuszyca zostały objęte ochroną w postaci: Parku Krajobrazowego Gór Sowich, obszarów Natura 2000: ochrony siedlisk (SOO) − Ostoja Nietoperzy Gór Sowich i Góry Kamienne oraz specjalnej ochrony ptaków (OSO) − Sudety Wałbrzysko-Kamiennogórskie oraz 4 pomników przyrody.*
4) *Na terenie miasta i gminy znajdują się liczne obiekty objęte ochroną konserwatorską oraz stanowiska i obszary archeologiczne. Ukształtowana historycznie zabudowa wsi Grzmiąca i Łomnica wraz z przysiółkami objęte zostały strefą ochrony krajobrazu kulturowego.*
5) *Dostępność komunikacyjną gminy zapewnia droga wojewódzka nr 381 relacji Wałbrzych − Nowa Ruda. Podstawowy układ komunikacyjny uzupełnia sieć dróg powiatowych, gminnych i dojazdowych do pól. Przez obszar gminy przebiega linia kolejowa nr 286 relacji Kłodzko Główne – Wałbrzych Główny3 z dworcami w Głuszycy*
6) *Demografia. Gminę zamieszkuje 8 362 mieszkańców, w tym 73,2% w mieście Głuszyca. Od 2014 roku ich liczba zmniejszyła się ogółem o 5,5%, w tym głównie na terenie miasta (-6,4%), a populacja mniejszych miejscowości o -2,9%. Około 61,6% mieszkańców gminy jest w wieku produkcyjnym, co jest udziałem wyższym niż przeciętnie w gminach w kraju.*
7) *Przedsiębiorczość. Na terenie gminy działalność gospodarczą prowadzi 920 podmiotów, z których 83% ma swoją siedzibę na terenie miasta. Dominują tu przedsiębiorstwa związane z obsługą rynku nieruchomości (38,9% przedsiębiorstw w*

gminie ogółem i aż 46,7% w mieście), a ich udział jest znacznie wyższy niż przeciętnie w gminach w kraju (5,9%) i województwie dolnośląskim (11,5%). Nadmienić należy również, że w gminie zlokalizowanych jest aż 25,7% przedsiębiorstw z tej sekcji z powiatu wałbrzyskiego. Drugą dominującą branżą jest handel i naprawa pojazdów (18,2%), a w dalszej kolejności budownictwo (8,5%).

8) *Działalność opiekuńczą, wychowawczą i edukacyjną na terenie gminy prowadzą:*

- *Żłobek Gminny w Głuszycy,*
- *Przedszkole Samorządowe w Głuszycy,*
- *Szkoła Podstawowa nr 2 w Głuszycy,*
- *Szkoła Podstawowa nr 3 w Głuszycy.*

Opieką żłobkową objętych jest 27,1% dzieci w wieku do lat 3, co jest udziałem znacznie wyższym niż przeciętnie w gminach powiatu wałbrzyskiego. Dostępność do opieki przedszkolnej, mierzona liczbą dzieci w wieku 3-5 lat przypadających na jedno miejsce w placówce wychowania przedszkolnego i liczbą miejsc w przedszkolach na 1000 dzieci w grupie wiekowej 3-6 lat, kształtuje się natomiast na poziomie podobnym do gmin w powiecie wałbrzyskim. Średnie wyniki z egzaminu ósmoklasisty w 2019 roku na terenie gminy uzależnione są od poszczególnych placówek:

9) *Za rozwój kultury na terenie gminy odpowiada Centrum Kultury − Miejska Biblioteka Publiczna w Głuszycy − samorządowa instytucja kultury, która swoją działalność prowadzi również w świetlicach wiejskich w: Głuszycy Górnej, Grzmiącej, Kolcach i Sierpnicy, na obiektach sportowych: boisko sportowe „Włókniarz", kompleksie boisk sportowych „Moje Boisko Orlik 2012" oraz na obiekcie kąpielowym. Centrum organizuje wydarzenia kulturalne i zajęcia stałe.*
10) *Sport i rekreacja. W okresie letnim, na terenie gminy Głuszyca funkcjonuje jedyny w powiecie wałbrzyskim obiekt kąpielowy. Boisko sportowe „Włókniarz" jest miejscem treningów drużyn MKS Włókniarz Głuszyca i meczy sparingowych.*
11) *Zasoby mieszkaniowe gminy tworzy 930 budynków z 3 553 mieszkaniami o powierzchni 211 061 m2, z których ponad 70% zlokalizowanych jest w mieście. Mieszkaniowe zasoby komunalne Gminy obejmują 793 mieszkania o powierzchni 32 658,97 m2, w tym 34 lokale socjalne o łącznej powierzchni 979 m2, które zaliczają Głuszycę do czołówki (6,5%) gmin w kraju o największej liczbie i powierzchni mieszkań komunalnych. Ruch budowlany widoczny jest jedynie na obszarze wiejskim gminy.*
12) *Infrastruktura techniczna. Gmina Głuszyca należy do Wałbrzyskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Wałbrzychu. Z wodociągu korzysta 98,5% mieszkańców miasta oraz 79,7% obszarów wiejskich gminy. Natomiast w sieć kanalizacji sanitarnej wyposażonych jest 63,8% ludności w mieście, a ścieki odprowadzane są do oczyszczalni zlokalizowanej w Jugowicach (Gmina Walim). Jedynie 4,7% mieszkańców sołectw posiada dostęp do kanalizacji. Stan sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na terenie gminy oceniany jest jako dobry. Do miasta Głuszyca z Wałbrzycha doprowadzony jest gazociąg średniego ciśnienia, z którego korzysta 90% mieszkańców miasta i 21,2% mieszkańców sołectw. System ciepłownictwa w gminie opiera się głównie na ogrzewaniu piecowym, centralnym ogrzewaniu instalowanym indywidualnie oraz nielicznych kotłowniach. Dostęp do centralnego ogrzewania posiada 67,8% mieszkań w mieście oraz 55,3% mieszkań w sołectwach.*
13) *Gospodarka odpadami. W 2019 roku z obszaru gminy zebrano 3 tys. ton odpadów ogółem, z których 92,5% pochodziło z gospodarstw domowych, a 80,5% wytworzonych zostało na terenie miasta. W 2019 roku ok. 71% mieszkańców zadeklarowało segregację odpadów. Udział odpadów zebranych selektywnie w ogóle*

odpadów wynosił w gminie 34,3% (37,1% w mieście, 22,4% w sołectwach) i był wyższy niż przeciętnie w gminach w województwie dolnośląskim (27,5%) i powiecie wałbrzyskim (20,8%).

14) *Gospodarka finansowa. Dochody ogółem w na 1 mieszkańca wyniosły w gminie w 2019 roku 4 179 zł, co było poziomem niższym niż przeciętnie w gminach miejsko-wiejskich na Dolnym Śląsku (5 338 zł). Podobnie kształtowała się sytuacja w zakresie dochodów własnych (1 583 zł wobec 2 585 zł w województwie). Pomimo rosnącej wartości dochodów własnych, od 2014 roku zmniejsza się ich udział w dochodach gminy ogółem (2014: 42,4%, 2018: 33,9%, 2019: 37,9%), podczas gdy w gminach miejsko-wiejskich na dolnym Śląsku udział ten w 2019 roku wynosił średnio 48,4%.*

4. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE ROZWOJU GMINY

Na zewnętrzne uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy zasadniczy wpływ mają:

1) położenie gminy w obszarze całego województwa
2) występowanie barier przyrodniczych - zarówno od strony ochrony prawnej jak i rodzaju ukształtowania środowiska dotyczące:

a) obszarów przywodnych (w szczególności wzdłuż rzeki Bystrzycy) znajdujących się w strefie zagrożeń powodziowych, wykluczających bądź ograniczających prowadzenie na tych terenach jakiejkolwiek działalności gospodarczej, mieszkaniowej i innej,

b) obszarów zalegania surowców naturalnych oraz ich przyszła eksploatacja , a obecne użytkowanie terenu tj. obszary leśne (częściowo będące pod ochroną), obszary rolne, obszary zabudowane infrastrukturą techniczną

c) obszar poeksploatacyjny (w okolicy Głuszycy Górnej) będący z jednej strony terenem ochrony wód (ujęcia wody) oraz z możliwościami zagospodarowania turystycznego, z drugiej zaś strony z możliwością przeznaczenia tego terenu pod dalszą eksploatację istniejących surowców mineralnych,

d) obszar (zachodnia część Głuszycy) przeznaczony pod planowane obejście miasta znajdujących się na terenach rolniczych,

e) obszary będące pod ochroną konserwatorską (strefy obejmujące całe wsie) jak również stanowiska i obszary archeologiczne stanowiące barierę dla rozwoju innych funkcji (w szczególności przemysłu i mieszkalnictwa).

4.1. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.

4.1.1 Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

– *wprowadzane zmiany zostały ograniczone do zmiany przebiegu granicy „strefy wiejskiego zagospodarowania zarówno istniejącego jak i projektowanego - obszar osadniczy o preferowanej funkcji turystycznej [IIC], mieszkaniowo- usługowy [2a] " stanowiąc sześć wyodrębnionych terenów oznaczonych symbolem [IICa], z czego trzy w części są już przekształcone;*

- *prognozuje się wyznaczenie w zmianie 11,59 ha pod nową zabudowę wielofunkcyjną głownie związaną z zamieszkiwaniem, co umożliwi zlokalizowanie 29 budynków mieszkalnych (powierzchnia użytkowa [PU] 4669 m^2) na działkach budowlanych o powierzchniach 2000 m^2 na gruntach niepodlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz posiadających dogodne warunki fizyczno-geograficzne.*

4.1.2. Prognozy demograficzne, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego.

- *w ostatnich latach liczba ludności gminy nieznacznie maleje; negatywnym zjawiskiem jest także proces starzenia się populacji w całej Polsce, który zauważalny jest również na terenie gminy.*
- *prowadzone przez demografów badania i analizy wskazują, że o tym kierunku zmian ludnościowych zadecyduje trwający od wielu lat spadek rozrodczości, który w coraz większym stopniu dotyczyć będzie kolejnych roczników młodzieży. Do przyczyn tego zjawiska zalicza się trudności na rynku pracy, rosnący poziom wykształcenia, zmniejszenie świadczeń socjalnych na rzecz rodziny oraz trudne warunki społeczno-ekonomiczne. Mając na uwadze dotychczasowe tendencje w strukturze demograficznej gminy, nie należy prognozować znaczącego wzrostu liczby ludności dla omawianego obszaru w ciągu najbliższych 30 lat. Jednakże czynnik migracji zarówno wewnętrznej jak i zewnętrznej jest dodatni, co oznacz że populacja na trenach wiejskich ma tendencje wzrostową.*

Dane demograficzne dotyczące gminy Głuszyca 2007-2016:

Grupa	Podgrupa (wymiary)	Wymiar 1	Wymiar 2	Jednostka miary	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
MIGRACJE WEWNĘTRZNE I ZAGRANICZNE	Migracje na pobyt stały gminne wg płci migrantów i kierunku (miasto, wieś)	zameldowania ogółem	ogółem	osoba	154	81	102	97	98	101	77	123	0	91
MIGRACJE WEWNĘTRZNE I ZAGRANICZNE	Migracje na pobyt stały gminne wg płci migrantów i kierunku (miasto, wieś)	saldo migracji	ogółem	osoba	-1	-35	-51	-16	-47	-33	-82	-30	0	0
MIGRACJE WEWNĘTRZNE I ZAGRANICZNE	Migracje na pobyt stały gminne wg płci migrantów i kierunku (miasto, wieś)	saldo migracji zagranicznych na 1000 osób	ogółem	osoba	-1,19	-1,30	0,22	0,11	-0,11	-0,77	-1,11	-0,45	0,00	0,11
STAN LUDNOŚCI	Ludność w wieku przedprodukcyjnym (14 lat i mniej), produkcyjnym i poprodukcyjnym	ogółem	ogółem	osoba	9 251	9 201	9 122	9 213	9 112	9 040	8 917	8 850	8 791	8 777
STAN LUDNOŚCI	Ludność w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej), produkcyjnym i poprodukcyjnym wg miejsca zamieszkania	ogółem	w miastach	osoba	-	-	-	-	-	6 739	6 635	6 583	6 526	6 509
STAN LUDNOŚCI	Ludność w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej), produkcyjnym i poprodukcyjnym wg miejsca zamieszkania	ogółem	na wsi	osoba	-	-	-	-	-	2 301	2 282	2 267	2 265	2 268
URODZENIA I ZGONY	Ruch naturalny wg płci	Urodzenia żywe	ogółem	-	78	78	87	74	63	72	51	62	65	73

źródło GUS

- *liczba ludności ogółem w mieście i gminie Głuszyca wynosiła w 1999 - 10010 osób, w tym w mieście Głuszyca 7638. Średnio na 1 km^2 przypadało 158 (w gminie) i 462 osoby (w mieście);*
- *ludności w wieku produkcyjnym jest około 57% ogółu ludności (w tym miasto 58%), przedprodukcyjnym 25% (w tym miasto 27%), poprodukcyjnym 18% (w tym miasto 15%);*
- *w obrębie opracowania nastąpi zwiększenie prognozowanej liczby mieszkańców ze względu na zwiększenie w studium terenów wielofunkcyjnych w ilości 11,59 ha, czyli nastąpi zwiększenie potencjalnej liczby mieszkańców o 87 osób (29 budynków jednorodzinnych zamieszkanych przez 3 mieszkańców).*
- *planowane zmiany studium mogą zwiększyć liczbę mieszkańców, jednak nie w znaczącym stopniu, zmiany te nie wykraczają poza migrację, która obecnie zachodzi głównie z kierunku Wałbrzycha oraz Wrocławia.*

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

Studium przewiduje realizację dróg publicznych w ramach zmiany studium zgodnie z realizowaną polityką przestrzenną, która kształtowana jest w planach miejscowych. Właściwymi

podmiotami administrującymi drogami wewnętrznymi będą zarządcy zespołów zabudowy lub właściciele. Zmiana studium nie organiczna realizacji nowych układów wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej, co może również wiązać się z budową dodatkowej infrastruktury technicznej związanej z wodociągami, kanalizacją oraz oświetleniem przyulicznym. Zmiana studium przewiduje rozwój terenów mieszkaniowych usługowych oraz produkcyjnych, natomiast nie przewiduje lokalizacji nowych terenów związanych z rozwojem szkolnictwa, zdrowia czy administracji o statusie gminnym.

4.1.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Według stanu na 31 marca 2011 r. zasoby mieszkaniowe Polski wynosiły 13,5 mln mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 946,3 mln m^2, w których znajdowało się 49,9 mln izb. W porównaniu z 2002 r. zasoby mieszkaniowe powiększyły się o 7,8%, w tym w miastach o 8,9%, a na wsi o 5,5%. (źródło: GUS 2011)

W 2011 r. przeciętne mieszkanie zamieszkane składało się z 3,83 izb, a jego powierzchnia użytkowa wynosiła 72,5 m2. W porównaniu z 2002 r. wielkość przeciętnego mieszkania zamieszkanego wzrosła, biorąc pod uwagę liczbę izb – o 0,13 izby, a w przypadku przeciętnej powierzchni użytkowej przypadającej na mieszkanie o 3,9 m^2. Przyrost ten nie był tak znaczący jak w poprzednim okresie międzyspisowym, kiedy wyniósł on odpowiednio: 0,3 izby i 9,5 m^2 powierzchni użytkowej. W okresie 2002-2011 mieszkania na wsi zwiększyły się bardziej niż te w miastach i to zarówno pod względem przeciętnej powierzchni użytkowej, jak i przeciętnej liczby izb przypadającej na mieszkanie. Tym samym powiększyła się różnica w wielkości mieszkań między miastami a wsią. W 2011 r. mieszkanie w miastach było średnio o 28,2 m^2 mniejsze niż mieszkanie na wsi. (źródło: GUS 2011).

Dane dotyczące przyrostu powierzchni zabudowanych w gminie Głuszyca:

Lp.	Rodzaj	Rodzaj	Rodzaj	Jednostka miary	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1.	BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE	rok ogółem	mieszkania	-	4	5	0	5	8	4	5	8	8	6
2.	BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE	rok ogółem	izby	-	-	-	-	-	-	-	-	46	43	29
3.	BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE	rok ogółem	powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	615	715	0	837	1 001	447	803	1 328	1 063	586
4.	BUDYNKI	ogółem (PKOB = 1)		-	5	5	0	6	13	4	5	7	10	6
5.	BUDYNKI	mieszkalne (PKOB = 11)		-	4	5	0	4	8	4	4	7	6	5
6.	BUDYNKI	budynki jednorodzinne tj: budynki jednomieszkaniowe oraz budynki jednorodzinne nieprzystosowane do stałego zamieszkania (PKOB = 111)		-	-	-	-	-	-	4	4	7	6	5
7.	BUDYNKI	budynki jednomieszkaniowe (PKOB = 1110)		-	-	-	-	-	-	4	4	7	6	5
8.	BUDYNKI	niemieszkalne (PKOB = 12)		-	1	0	0	2	5	0	1	0	4	1
9.	BUDYNKI	powierzchnia użytkowa mieszkań w nowych budynkach mieszkalnych (PKOB = 11)		m2	615	715	0	674	1 001	447	706	1 184	834	482
10.	BUDYNKI	powierzchnia użytkowa mieszkań w nowych budynkach mieszkalnych jednomieszkaniowych (PKOB = 1110)		m2	-	-	-	-	-	447	706	1 184	834	482
11.	BUDYNKI	powierzchnia użytkowa nowych budynków niemieszkalnych (PKOB = 12)		m2	40	0	0	244	1 803	0	21	0	1 159	48

źródło GUS

– *zapotrzebowanie na nową zabudowę,*

Średnia wielkość powierzchni mieszkaniowej oddawanej w ciągu ostatnich dziewięciu lat wyniosła 821m^2, natomiast wielkość powierzchni użytkowej mieszkania na jeden obiekt wyniosła 117 m^2, przy wybudowaniu średnio 7 budynków w rok, w tym 5 mieszkalnych.

– *chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej,*

Powierzchnia gminy wynosi 6212 ha, z czego grunty zabudowane i zurbanizowane wynoszą 324ha, natomiast tereny mieszkaniowe 73 ha o powierzchni użytkowej 569296m^2. Z analizy wynika, że w gminie przypada 20 mieszkań na 1 ha terenów mieszkaniowych.

Analiza użytkowania w gminie Głuszyca :

Lp	Rodzaj atrybutu	Jednostka miary	2012	2013	2014
	Miejscowości (Wymiary: Momenty sprawozdawcze; Rodzaje miejscowości) stan w dniu 01.01	-	6	6	6
2.	Sołectwa (Wymiary: Ogółem)	-	5	5	5
3.	Powierzchnia (Wymiary: Powierzchnia)	ha	6 212	6 212	6 212
4.	Powierzchnia (Wymiary: Powierzchnia)	km2	62	62	62
5.	powierzchnia ogółem	ha	6 212	6 212	6 212
6.	powierzchnia lądowa	ha	6 190	6 191	6 188
7.	użytki rolne razem	ha	2 453	2 457	2 410
8.	użytki rolne - grunty orne	ha	713	716	686
9.	użytki rolne - sady	ha	3	4	4
10.	użytki rolne - łąki trwałe	ha	478	477	468
11.	użytki rolne - pastwiska trwałe	ha	1 192	1 194	1 192
12.	użytki rolne - grunty rolne zabudowane	ha	44	43	38
13.	użytki rolne - grunty pod stawami	ha	12	12	11
14.	użytki rolne - grunty pod rowami	ha	12	11	11
15.	grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione razem	ha	3 353	3 361	3 394
16.	grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione - lasy	ha	3 331	3 340	3 337
17.	grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione - grunty zadrzewione i zakrzewione	ha	23	21	57
18.	grunty pod wodami razem	ha	22	21	24
19.	grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi	ha	19	19	19
20.	grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi	ha	4	2	5
21.	grunty zabudowane i zurbanizowane razem	ha	342	334	324
22.	grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny mieszkaniowe	ha	69	66	73
23.	grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny przemysłowe	ha	12	11	12
24.	grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny inne zabudowane	ha	39	37	38
25.	grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny zurbanizowane niezabudowane	ha	26	24	24
26.	grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny rekreacji i wypoczynku	ha	15	15	15
27.	grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny komunikacyjne - drogi	ha	128	128	129
28.	grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny komunikacyjne - kolejowe	ha	33	33	33
29.	grunty zabudowane i zurbanizowane - użytki kopalne	ha	21	20	0
30.	nieużytki	ha	41	39	60
31.	tereny różne	ha	1	0	0

źródło GUS

– *chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę.*

Powierzchnia gruntów przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze wiejskim gminy wynosi 18,97 ha, natomiast część gruntów, które nie zostały jeszcze zagospodarowana z ogólnej powierzchni gruntów rolnych przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które nie zostały jeszcze przeznaczone na cele nierolnicze na obszarze gminy – obszar wiejski wynoszą 10,44 ha. Prognozuje się realizację nowej zabudowy wielofunkcyjnej mieszkaniowej, w ilości 26 budynków mieszkalnych (PU 4186 m^2) na działkach budowlanych o powierzchniach 2000m^2 na gruntach niepodlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz posiadających dogodne warunki fizyczno-geograficzne.

– *zapotrzebowanie na nową zabudowę,*

Na podstawie wyżej opisanych analiz oszacowano następujące zapotrzebowanie na nową zabudowę dla „strefy wiejskiego zagospodarowania zarówno istniejącego jak i projektowanego - obszar osadniczy o preferowanej funkcji turystycznej [IIC]. W związku z utrzymującą się tendencją zmiany miejsca zamieszkania z miasta na tereny wiejskie położone w bliskim sąsiedztwie miasta Głuszycy, Wałbrzycha jak również Wrocławia oraz w celu podniesienia jakości życia mieszkańców

wsi, konieczna jest budowa nowych mieszkań na terenach wiejskich gminy. W momencie sporządzania zmiany studium liczba mieszkańców gminy Głuszyca wyniosła 8 777 (2016r.) osób w tym w obszarze wiejskim 2 268 osób. Ilość mieszkań wyniosła 3536 o średniej powierzchni użytkowej 161 m^2, co daje 53m^2 na osobę. Prognozowana liczba mieszkańców gminy w horyzoncie 30 letnim przy stałym spadku wynoszącym średnio 52 osoby wynosi 1580 osób dając wynik 7197osób w roku 2047. Nowe inwestycje mieszkaniowe w ostatnich latach dotyczą niemal wyłącznie budownictwa jednorodzinnego i nic nie wskazuje na to, aby trend ten miał się odwrócić, a większość terenów zainwestowanych gminy to obszary o strukturze przestrzennej charakterystycznej dla obszarów wiejskich, gdzie zabudowa jest tradycyjnie ekstensywna (z towarzyszącymi ogrodami przydomowymi i funkcjami gospodarczymi) i ta cecha jest kontynuowana w ramach nowych inwestycji. W związku z powyższym zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe należy adekwatnie skorygować.

W ramach istniejącej struktury zabudowa mieszkaniowa posiada dużą intensywność stanowiąc parametr 20 mieszkań na 1chektar przy pożądanej wielkości 5 mieszkań na 1 hektar. Czyli dla struktury istniejącej parametr ten jest czterokrotnie przekroczony. Wskaźnikiem obniżającym dysproporcje jest przestrzeń miejska gminy Głuszyca z zespołami zabudowy wielorodzinnej mieszankowej.

Zmiany struktury gospodarstw domowych: osiągnięcie wartości analogicznej jak w Unii Europejskiej tj. ok. 2,4 os/1 gospodarstwo domowe (obecnie w województwie dolnośląskim to 2,61 a w gminie Głuszyca przyjęto 3) będzie wiązało się z zapotrzebowaniem na większą liczbę mieszkań. Ich powierzchnia została uwzględniona w wyliczeniach. Natomiast korekta struktury mieszkań (powierzchni i liczby) będzie następowała w ramach procesów rynkowych.

W niniejszej analizie założono, że procesy te mogą korygować zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe w zakresie do 70%.

Powyższe uwarunkowania przemawiają za zwiększeniem rezerwy terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową do min. 51,1 ha. Wartość ta, zgodnie z regulacją ustawową, może być dodatkowo powiększona o maksymalnie 30% (z tytułu niepewności procesów rozwojowych), czyli do 66,5 ha. Daje to możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej o powierzchni użytkowej około 26726 m^2.

Zmiana studium wyznacza 11,59 ha w ramach ustaleń związanych z realizacją nowej zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

4.2. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.

4.2.1 Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

- *wprowadzane zmiany zostały ograniczone do zmiany przebiegu granicy „strefy wiejskiego zagospodarowania zarówno istniejącego jak i projektowanego - obszar osadniczy o preferowanej funkcji turystycznej [IIC], mieszkaniowo- usługowy [2a] " stanowiąc jeden wyodrębniony teren oznaczony symbolem [IICa], przy realizowanym osiedlu, gdzie w obszarze działki 49/1 realizowana jest zabudowa w ramach wydanej decyzji o warunkach zabudowy ;*
- *prognozuje się wyznaczenie w zmianie 1,48 ha pod nową zabudowę wielofunkcyjną głównie związaną z zamieszkiwaniem, co umożliwi zlokalizowanie 4 budynków mieszkalnych (powierzchnia użytkowa [PU] 595 m^2) na działkach budowlanych o powierzchni 2000 m^2 na gruntach niepodlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz posiadających dogodne warunki fizyczno-geograficzne.*

4.2.2. Prognozy demograficzne, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego.

W ostatnich latach liczba ludności gminy nieznacznie maleje; negatywnym zjawiskiem jest także proces starzenia się populacji w całej Polsce, który zauważalny jest również na terenie gminy. Natomiast zauważalna jest ilość nowych inwestycji turystycznych zarówno w sołectwie Grzmiąca jak i Łomnica. Planowany wzrost mieszkańców wyniesie 11 osób. Razem z ostatnią zmianą wzrost wyniesie 172 osoby.

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

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

4.2.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Uwarunkowania przemawiają za zwiększeniem rezerwy terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową do min. 51,1 ha. Wartość ta, zgodnie z regulacją ustawową, może być dodatkowo powiększona o maksymalnie 30% (z tytułu niepewności procesów rozwojowych), czyli do 66,5 ha. Daje to możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej o powierzchni użytkowej około 26726 m^2. rezerwa powierzchni użytkowej ustalonej zmianą studium wyniesie 595 m^2. Razem z ostatnią zmianą wzrost wyniesie 5264 m^2.

Zmiana studium wyznacza 1,48 ha w ramach ustaleń związanych z realizacją nowej zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Razem z ostatnią zmianą powierzchnia wzrostu wyniesie 13,07 ha

5. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY

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

Na jej podstawie określone zostały:

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

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

5.1. Cele rozwoju

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

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

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

2. **Cele ekonomiczne** - wyrażają się w kształtowaniu mechanizmów stymulujących efektywny i wielostronny rozwój gospodarczy miasta i gminy na bazie własnych zasobów przyrodniczo-kulturowych w podejmowaniu działań zapewniających obniżenie bezrobocia i wzrost standardu życia mieszkańców, poprzez:

a) aktywizację rozwoju funkcji podstawowych gminy tj.

- turystyki
- rolnictwa i leśnictwa
- przemysłu

b) opracowanie programu rozwoju turystyki

c) inwestowanie i wspieranie inwestycji w zakresie obiektów obsługi ruchu turystycznego

d) wspierania przedsiębiorczości i jego promocja

e) zapewnienie maksymalnego wsparcia dla tworzenia i działania oraz rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw, wspieranie zmian restrukturyzacyjnych istniejących przedsiębiorstw.

f) zapewnienie korzystnych warunków i zachęt dla rozwoju biznesu lokalnego jak i inwestorów zewnętrznych

g) umacnianie pozycji gospodarstw rolnych, ich przeobrażenie strukturalne, wprowadzanie nowych rozwiązań agrotechnicznych, rozwój lokalnego przetwórstwa rolnego (co przyczyni się do zwiększenia ochrony areałów rolnych)

h) poprawa stanu jakości dróg komunikacyjnych

i) budowa obwodnicy miasta

j) działanie na rzecz wykorzystania przygranicznego położenia Gminy

k) wszechstronne wspieranie rozwoju agroturystyki

l) przygotowanie terenów dla działalności przemysłowej i usługowej

3. **Cele społeczne** - wyrażają się w poprawie standardu życia lokalnej społeczności, w sprawnym funkcjonowaniu gminy, a w szczególności polegają na dążeniu do:
   a) zapewnienia dogodnych warunków życia i rozwoju w drodze rozwijania infrastruktury społecznej na poziomie potrzeb lokalnych
   b) zapewnienia ludności odpowiedniej ilości mieszkań o odpowiednim standardzie
   c) zapewnienia mieszkańcom odpowiedniej ilości i jakości usług
   d) wyposażenia obszaru gminy w potrzebne, niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej
   e) zapewnienia odpowiedniego poziomu ochrony zdrowotnych warunków życia mieszkańców
   f) ułatwienia zainteresowanym podnoszenia umiejętności i kwalifikacji zawodowych
   g) propagowania wiedzy w zakresie samodzielnej działalności biznesowej
   h) poprawa bezpieczeństwa ludności związanego z ruchem drogowym

4. **Cele ekologiczne** - wyrażają się w ochronie i racjonalnym kształtowaniu środowiska przyrodniczego poprzez:
   a) traktowanie ochrony środowiska jako nierozłącznej części wszystkich procesów rozwojowych
   b) ochronę wartości przyrodniczych i kulturowych
   c) ochronę ciągów ekologicznych (obszar chronionego krajobrazu leśnego i parku krajobrazowego)
   d) ochronę lasów, gleb, surowców naturalnych, wód, atmosfery
   e) hamowanie procesów degradacji środowiska naturalnego, oraz minimalizacja zagrożeń powodziowych
   f) kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej w nawiązaniu do uwarunkowań przyrodniczych.
   g) stosowanie nowoczesnych technologii eksploatacji zasobów naturalnych - przyjaznych dla środowiska
   h) kompleksowe rozwiązanie gospodarki ściekowej na terenie Gminy
   i) zmniejszenie poziomu zanieczyszczenia atmosfery

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

a) odnowę istniejących zasobów kulturowych poprzez m. in:

- pozyskiwanie środków finansowych na restrukturyzację, renowację i rewaloryzację w/w zasobów
- opracowanie profesjonalnego programu promocji gminy i jego konsekwentna realizacja
- opracowaniu programu restrukturyzacji i rewaloryzacji obiektów i obszarów chronionych

b) kształtowanie harmonijnego krajobrazu kulturowego z zachowaniem naturalnych krajobrazów i zabytkowych układów osadniczych

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

a) na uporządkowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, polegającej między innymi na:

- wyeliminowaniu konfliktów wynikających z różnych sposobów użytkowania terenów
- likwidacji odczuwalnych zaniedbań i nieprawidłowości w dotychczasowym zagospodarowaniu przestrzennym

b) racjonalnej gospodarce terenami i efektywnym ich wykorzystaniu

c) określeniu odpowiedniej funkcji dla obszarów problemowych.

d) przygotowaniu terenów dla działalności przemysłowej i usługowej

e) inwestowanie w obiekty obsługi ruchu turystycznego

f) stosowanie rozwiązań architektonicznych nawiązujących do tradycji lokalnych

g) wydzielenie działek pod budowę domków letniskowych

h) wydzielenie domów pod rozwój budownictwa mieszkalnego

i) wykształcenie centrum miasta (miasto Głuszyca nie posiada rynku)

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

Oprócz przeznaczenia podstawowego dla terenów wprowadzono przeznaczenia równorzędne oraz przeznaczenia dopuszczalne. W przyszłych planach miejscowych dopuszcza się wprowadzenie w granicach konkretnych terenów przeznaczeń uzupełniających, z zastrzeżeniem, iż ich lokalizacja nie naruszy ładu przestrzennego oraz nie będzie kolizyjna z w/w przeznaczeniami, pozostałymi ustaleniami studium oraz przepisami odrębnymi. W planach tych poszczególne typy przeznaczeń mogą zostać uściślone i uzupełnione o dodatkowe elementy zagospodarowania terenu, takie jak: urządzenia towarzyszące; urządzenia komunikacji, w tym: dojazdy i dojścia oraz place manewrowe; miejsca

postoju i garażowania samochodów; sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; zieleń urządzona; obiekty i urządzenia rekreacji i wypoczynku oraz gospodarki komunalnej.

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

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

8. Zasady zagospodarowania obszaru wysokiej ochrony, (na podstawie Planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, przyjętym Uchwałą nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r. i opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 30 czerwca 2020 r. póz. 4036). Na obszarach parków krajobrazowych, obszarów sieci NATURA 2000 obowiązuje:

1) działalność związana z usługami turystycznymi i sportowymi powinna zostać dostosowana skalą i intensywnością do charakteru obszaru chronionego i jego otoczenia poprzez obligatoryjne wskazanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego szczegółowych parametrów zabudowy dla projektowanej działalności,

2) Ograniczenie lokalizowania elementów i obiektów infrastruktury technicznej w miejscach eksponowanych widokowo

5.2. Strefy polityki przestrzennej

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

1) **<u>Strefa I - MIEJSKA</u>** - obejmuje teren miasta Głuszyca (w jego granicach) i związana jest z jego istniejącym i przyszłym rozwojem.

   W jej granicach wyodrębniono:

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

   I B - osiedli mieszkaniowych

   I C - przemysłowo-inwestycyjny

   I D - rekreacyjno-wypoczynkowy

   I E – rolniczy

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

   W jej granicach wyodrębniono:

   - osadniczy o preferowanej funkcji rolniczej
   - osadniczy o preferowanej funkcji rolniczo-przemysłowej
   - osadniczy o preferowanej funkcji turystycznej

A. *Powiększa się granicę „strefy wiejskiego zagospodarowania zarówno istniejącego jak i projektowanego"*
A.1. *Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.*
A.1.1. *kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.*

Nowe zainwestowanie wiejskie na podstawie zmiany [ha]	*11,59*
[%] z pow. nowoprojektowanych i istniejących gruntów, uwzgledniający wskaźnik [0,25] dla gruntów rolnych i górskich oraz gleb chronionych na podstawie przepisów odrębnych[0,25]	*5,79*
Ilość działek budowlanych zakładana wielkość 2000m2	*29[dz.bud.]*
Ilość mieszkańców przy rodzinach 3 os.	*161 [os,]*

A.2. *kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.*
A.2.1. *Wprowadza się ustalenia w Studium:*
1) Dla „strefy wiejskiego zagospodarowania zarówno istniejącego jak i projektowanego- obszar osadniczy o preferowanej funkcji turystycznej [IICa], mieszkaniowo - usługowe [2a]", ustala się:

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

B. *Powiększa się granicę „strefy wiejskiego zagospodarowania zarówno istniejącego jak i projektowanego"*
B.1. *Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.*
B.1.1. *kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.*

Nowe zainwestowanie wiejskie na podstawie zmiany [ha]	*1,48*
[%] z pow. nowoprojektowanych i istniejących gruntów, uwzgledniający wskaźnik [0,25] dla gruntów rolnych i górskich oraz gleb chronionych na podstawie przepisów odrębnych[0,25]	*0,75*
Ilość działek budowlanych zakładana wielkość 2000m2	*4[dz.bud.]*
Ilość mieszkańców przy rodzinach 3 os.	*11 [os,]*

B.2. *kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.*
B.2.1. *Wprowadza się ustalenia w Studium:*
1) *Dla „strefy wiejskiego zagospodarowania zarówno istniejącego jak i projektowanego- obszar osadniczy o preferowanej funkcji turystycznej [IICa], mieszkaniowo - usługowe [2a]", ustala się:*

- ***a)*** *przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej – rolniczej;*
  - *PBC: od 60%*
  - *PZ: do 25%,*
- ***b)*** *przeznaczenie równorzędne, tereny: zabudowy zagrodowej, zabudowy usługowej, sportu i rekreacji,*
- ***c)*** *przeznaczenie dopuszczalne, tereny: zabudowy wielorodzinnej, zieleni urządzonej, produkcja.*

d) typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca i bliźniacza, zabudowa zwarta, niska i wysoka zabudowa mieszkalna skupiająca w sobie przemieszane formy zabudowy mieszkalnej i usługowej stanowiące kompozycyjną całość, obiekty usługowe o charakterze lokalnym,

e) dla przyszłych planów zagospodarowania przestrzennego należy zróżnicować wysokość zabudowy uwzględniając topografię terenu przy zastosowaniu zasady im wyżej położony teren w stosunku do doliny rzecznej, tym zabudowa powinna być niższa.

Strefa III - TURYSTYCZNO-GOSPODARCZA - obejmuje teren otwarty obszarów chronionego krajobrazu i parku krajobrazowego, gruntów rolnych, leśnych, występowanie zasobów surowców naturalnych.

W jej granicach wyodrębniono obszary:
III A - Gospodarki leśnej (lasy i dolesienia wyłączone spod zabudowy)

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

III C - Aktywizacji przemysłowej

IIID- Gospodarki komunalnej

II E - Turystyczno- rekreacyjna

5.3. Generalne kierunki zagospodarowania gminy Głuszyca

5.3.1. Kierunki ochrony i odnowy zasobów środowiska przyrodniczego.

1) Ustala się następujące kierunki związane z zasadami ochrony środowiska przyrodniczego Dotyczą one strefy polityki przestrzennej:

= I - Miejskiej

= II - Wiejskiej

= III - Turystyczno-Gospodarczej

i w szczególności polegają na:

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

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

b) ochronie szaty roślinnej, w tym:

- lasów, zwłaszcza o składzie gatunkowym zgodnym z siedliskiem przez stosowanie

udoskonalonych rębni, regulację granicy rolno-leśnej, podnoszenie lesistości terenu, utrzymanie i uzupełnianie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, w celu poprawy walorów przyrodniczych .

- zbiorowisk łąk i polan śródleśnych
- stanowisk roślin chronionych (pomników przyrody)

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

d) ochronie cieków i wód podziemnych - poprzez:

- stabilizację przepływów poprzez właściwą gospodarkę hydrotechniczną: (np.budowę wałów, pogłębienie i regulacja rzek, zadrzewianie brzegów koryta rzek, budowę zbiorników retencyjnych lub polderów bądź innych rozwiązań)
- podnoszenie jakości wód poprzez ograniczenie spływu wód powierzchniowych z pól uprawnych i tras komunikacyjnych do cieków oraz eliminacji zanieczyszczeń ściekami bytowymi i przemysłowymi
- likwidację wysypisk odpadów (tzw. dzikich w okolicy wsi Grzmiąca i Kolce)
- zakazu eksploatacji surowców naturalnych na obszarze występowania wód podziemnych

e) ochronie rzeźby terenu, polegającej na:

- ograniczeniu nieprawidłowej eksploatacji złóż tj. naruszającej przestrzeń przyrodniczą w sposób nieodwracalny (w przypadku rozpoczęcia przyszłej eksploatacji surowców na obszarze gminy)
- wzmocnieniu działań rekultywacyjnych odsłoniętych wyrobisk poeksploatacyjnych
- zakazie zabudowy i prowadzenia sieci dróg lub infrastruktury technicznej na terenach osuwiskowych

f) ochronie gleb, mającej na celu zahamowanie erozji i jej degradacji poprzez stosowanie odpowiednich zabiegów agrotechnicznych
(odpowiednie zasady nawożenia, melioracja, następstwo roślin)

g) ochronie klimatu - polegającej na zadrzewianiu, nie blokowaniu ciągów powietrza poprzez ich nie zabudowywanie, ograniczanie lokalnych emisji zanieczyszczeń powietrza poprzez zmianę mediów grzewczych na ekologiczne

h) ochronie eksploatacji złóż polegającej na ograniczeniu: (w przypadku przyszłej eksploa-tacji występujących na obszarze gminy surowców)

- eksploatacji rabunkowej poprzez wybieranie najdogodniejszych partii złoża, w sposób degradujący cały obszar wydobywania surowców

- niewykorzystanie surowców towarzyszących i współwystępujących, złe usuwanie nadkładu
- niewykorzystanie odpadów przeróbczych

i) ochronie stanowisk obszarów i stref obserwacji archeologicznych.

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

a) zgodnie z art. 118 ustawy Prawo wodne należy przestrzegać ustaleń wynikających z Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zatwierdzonego przez Radę Ministrów w dniu 22.02.2011 r. (M.P. 2011, nr 40, poz.451), w obszarze jednostki planistycznej rzeki Bystrzyca od źródła do Walimki o kodzie PLRW60004134189,

b) zagospodarowanie terenu nie powinno wpływać negatywnie na przyrodę w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Sudetów Wałbrzyskich. Otulina stanowi strefę ochronną, graniczącą z formą ochrony przyrody, wyznaczoną w celu zabezpieczenia przed zagrożeniami zewnętrznym, wynikającymi z działalności człowieka. Na terenie Parku obowiązują zakazy i zasady zagospodarowania, określone w rozporządzeniu Wojewody Dolnośląskiego z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Sudetów Wałbrzyskich (Dz. Urz. Woj. Dol. Nr 63, poz. 810),

c) uwzględnić należy obszar specjalnej ochrony ptaków (SOO) Natura 2000 PLB020010 „Sudety Wałbrzysko - Kamiennogórskie" w odniesieniu do którego obowiązują zapisy art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016 r. poz. 2134, 2249 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 60 i 132) i następne ustawy o ochronie przyrody,

d) uwzględnić należy obszaru specjalnej ochrony ptaków (SOO) Natura 2000 PLH020071 „Ostoja Nietoperzy Gór Sowich" w odniesieniu do którego obowiązują zapisy art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016 r. poz. 2134, 2249 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 60 i 132) i następne ustawy o ochronie przyrody,

e) uwzględnić należy obszaru specjalnej ochrony ptaków (SOO) Natura 2000 PLH020038 „Góry Kamienne" w odniesieniu do którego obowiązują zapisy art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016 r. poz. 2134, 2249 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 60 i 132) i następne ustawy o ochronie przyrody.

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

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

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

c) kształtowanie harmonijnego krajobrazu współczesnego, poprzez dostosowanie skali

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

5.3.2. Kierunki ochrony wartości i zasobów środowiska kulturowego

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

I Miejskiej

II Wiejskiej

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

gruntowych zmian historycznie ukształtowanego krajobrazu poszczególnych jednostek osadniczych

- lokalizowanie nowych zespołów zabudowy w ciągach już istniejących struktur, zgodnie z istniejącymi warunkami funkcjonalnymi lub wpisywanie nowej zabudowy w ciągi ich naturalnej kontynuacji i rozwoju.

5) Lokalizacja nowych zespołów aktywności gospodarczej , o charakterze produkcyjno-przemysłowym i usług winna być podporządkowana wymogom związanym z:
   - ochroną środowiska przyrodniczego
   - ochroną środowiska kulturowego
   - ochroną przeciwpowodziową
   - walorami estetycznymi rozwiązań architektoniczno-urbanistycznych
   - wysoką dostępnością komunikacyjną i mediów technicznych.
6) Zagospodarowanie zespołów zabytkowych szczególnie pod kątem rozwoju turystyki, musi być realizowane z wytycznymi konserwatorskimi dla zachowania walorów historycznych i estetycznych zabytkowej zabudowy architektonicznej i ich otoczenia.
7) Maksymalne wykorzystanie istniejącej zabudowy o byłych funkcjach na obecnie potrzebne takie jak : mieszkalnictwo, usługi, handel, turystyka.
8) *Dla strefy ochrony krajobrazu kulturowego- układu przestrzennego wsi, obowiązuje utrzymanie:*
   a) *zasadniczych elementów historycznego rozplanowania układu przestrzennego, w tym dróg, ulic i placów, linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych, zabudowy, zieleni, zespołów zabudowy, podziału działek i sposobu zagospodarowania działek siedliskowych;*
   b) *charakteru nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;*
   c) *obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnego przeznaczenia do wartości obiektów w trakcie ich restauracji i modernizacji technicznej;*
   d) *gabarytów nowej zabudowy i sposobem kształtowania bryły do miejscowej tradycji architektonicznej;*
   e) *wysokości nowych budynków do wysokości budynków sąsiadujących,*
   f) *zachowanie kompozycji układów zieleni wraz z koniecznością uzupełniania ubytków i kontrolą dosadzeń.*

5.3.3. Kierunki rozwoju i modernizacji systemu komunikacji i infrastruktury technicznej

1) Kierunki rozwoju i modernizacji komunikacji i infrastruktury sieci w gminie powinny być dostosowane do:
   - rozmieszczenia poszczególnych obszarów zabudowy w strefie I MIEJSKIEJ oraz II WIEJSKIEJ w stosunku do terenów potencjalnego rozwoju osadnictwa (mieszkalnictwa,

przemysłu i turystyki)

- rozmieszczenie urządzeń i zabudowy obszarów przemysłowo- komunalnych w strefie terenów otwartych strefy III TURYSTYCZNO- GOSPODARCZEJ

2) Ustala się następujące kierunki rozwoju układu komunikacji kolejowej w gminie Głuszyca-

nie przewiduje się rozbudowy sieci komunikacji kolejowej, należy jednak zapewnić warunki umożliwiające modernizację istniejącej linii oraz modernizację infrastruktury towarzyszącej (dworce, stacje przeładunkowe itp.)

3) Ustala się następujące kierunki rozwoju komunikacji drogowej w gminie Głuszyca:

a) należy dążyć do, zapewnienia dogodnych powiązań gminy z terenami zewnętrznymi poprzez:

- modernizację drogi krajowej nr 380 i 381
- budowę obwodnicy miasta Głuszyca (od strony zachodniej)- proponuje się zmianę jej przebiegu, polegającą na maksymalnym odsunięciu w zachodnią stronę do granicy miasta. Przesłankami w/w zmiany są:

> długookresowe wykorzystanie drogi jako obwodnicy - obecnie proponowany przebieg, przy szybkiej zabudowie w jej okolicach, sprowadziłby ją do rangi drogi miejskiej (brak bezkolizyjności),

> uzyskanie dużego obszaru przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową usługową administracyjną rekreacyjną itp. - potrzebnego do powstania tzw. centrum, którego obecnie Głuszyca nie posiada.

b) należy dążyć do zapewnienia podstawowego standardu dróg na obszarze gminy oraz ulic w mieście Głuszycy, poprzez:

- poprawę stanu technicznego w/w dróg (modernizacja nawierzchni, podniesienie standardu parametrów technicznych, poprawieniu geometrii dróg, poprawę nienormatywności łuków, poszerzenie dróg, wykonanie poboczy itp.) - np. na drogach Sierpnica - Rzeczka i Sierpnica - Sokolec
- odbudowę zanieczyszczeń popowodziowych dotyczących dróg na obszarze gminy
- budowę nowych odcinków dróg i ulic łączących nowe tereny osadnicze i przemysłowe (jeżeli będzie taka potrzeba)
- budowę chodników zwłaszcza w rejonie nakładania się intensywnego ruchu kołowego i pieszego, wraz z przystosowaniem tych ciągów dla osób niepełnosprawnych
- budowę i rozbudowę tras i ścieżek rowerowych w zależności od kategorii rekreacji,

poprzez wykorzystanie istniejących lub proponowanych tras komunikacyjnych (tj. na terenach wiejskich w szczególności dróg bitych łączących osiedla mieszkaniowe z zakładami pracy, lub osiedla mieszkaniowe z terenami rekreacyjnymi , przykładowe propozycje wytyczenia ścieżek rowerowych przedstawiono na planszy kierunków zagospodarowania i polityki przestrzennej miasta i gminy Głuszyca - jako propozycje połączeń terenów osadniczych o różnorodnych funkcjach)

c) należy zapewnić właściwą obsługę ruchu poprzez utworzenie miejsc parkingowych i serwisu technicznego.

d) należy podjąć starania o odpowiednie utrzymanie zwłaszcza w okresie zimowym wszystkich dróg na obszarze gminy

4) Należy dążyć do opracowania i realizacji programu odprowadzania i oczyszczania ścieków dla poszczególnych zespołów osadniczych (dotyczy to całego obszaru gminy) polegającego na:

- rozbudowie i modernizacji istniejącej sieci kanalizacyjnej na obszarze miasta Głuszyca
- skanalizowaniu (budowa kolektorów sanitarnych) na obszarze poszczególnych wsi wraz z odprowadzaniem ścieków do istniejących szamb lub oczyszczalni w Jugowicach
- budowie i modernizacji istniejącej kanalizacji deszczowej (burzowej) na obszarze całej gminy
- budowie lokalnych przepompowni ścieków (potrzebnych ze względu na górzystość terenu)
- gazyfikacji gminy - poprzez budowę stacji redukcyjno-pomiarowej i budowę sieci gazowej tam gdzie pozwalają uwarunkowania związane z ukształtowaniem terenu

5) Zwiększenie ilości numerów telefonicznych - na obszarze gminy.

6) Należy dążyć do wprowadzenia systemów energetycznych nie powodujących zanieczyszczeń środowiska, poprzez budowę nowych ekologicznych ciepłowni zasilających wsie jak również zastępować opał węglowy w istniejących lokalnych kotłowniach miejskich paliwem ekologicznym.

7) W zakresie gospodarki odpadami ustala się następujące zasady:

a) likwidację i rekultywację dzikich i nielegalnych wysypisk odpadów

b) utrzymuje się realizację programu gromadzenia odpadów

na przeznaczonym do tych celów wysypisku wspólnym w Wałbrzychu

c) budowę własnego wysypiska śmieci w dogodnej lokalizacji.

8) Na obszarach objętych zagrożeniem powodziowym w gminie należy:

a) dokonać odbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej zniszczonej w trakcie powodzi

b) wyłączyć tereny, najbardziej narażone na zalania , spod zabudowy mieszkaniowej i przemysłowo-gospodarczej oraz infrastruktury technicznej (tereny wzdłuż cieków wodnych)

c) przeprowadzić prace zabezpieczające przed zalaniem terenów poprzez rozwiązania hydrotechniczne i ekologiczne:

(budowa wałów, pogłębianie dna rzeki, dolesianie i zalesianie obszarów wzdłuż koryt rzecznych, regulację rzek, odtwarzanie dawnej zdekapitalizowanej infrastruktury wodnej)

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

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

5.4. Podstawowe kierunki zagospodarowania przestrzennego w wydzielonych strefach

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

Tereny:

1 / 1a - leśne / dolesienia
2 / 2a - mieszkaniowo-usługowe
3 / 3a - komunalne
4 / 4a - obsługi turystycznej
5 / 5a - gospodarki rolnej i leśnej
6 / 6a - gospodarczo-przemysłowej

5.4.1 Kierunki zagospodarowania przestrzennego w strefach terenów osadniczych

1) Tereny osadnicze - wyznacza strefa: I - MIEJSKA i II WIEJSKA
2) Tereny o których mowa wyżej, powinny osiągnąć pełny standard wyposażenia technicznego w zakresie:
   - komunikacji
   - zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie i oczyszczanie ścieków
   - energetyki
   - telekomunikacji

- gospodarki odpadami
- zabezpieczeń przeciwpowodziowych
- dostępności dla niepełnosprawnych

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

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

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

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

- oraz utrzymanie obecnych terenów mieszkaniowych - 2

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

- oraz utrzymanie obecnych terenów komunalnych - 3

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

- oraz utrzymanie obecnych obszarów - 4 -

= utrzymanie obszarów przemysłowych - 6

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

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

- rewaloryzacji starych zasobów mieszkaniowych
- ochrony konserwatorskiej obiektów we wszystkich wsiach gminy oraz na obszarze miasta Głuszyca
- restrukturyzacji rolnictwa (ochrona dobrych jakościowo gleb, rozwój rolnictwa)
- objęcie szczególną ochroną kompleksu miasta podziemnego Osówka i ruin zamku Rogowiec oraz obszarów wiejskich znajdujących się w strefach ochrony konserwatorskiej

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

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

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

c) opracowanie planów miejscowych winno być zgodne z Ustawą o Zagospodarowaniu

Przestrzennym z dnia 7.07.94 r. art. 10 wraz z późniejszymi zmianami.

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

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

b) popieranie i wspomaganie inicjatyw zmierzających do wzrostu różnorodnej działalności o wysokim standardzie wyposażenia i jakości obsługi mieszkańców gminy oraz ruchu turystycznego

c) pozyskiwanie środków finansowych na modernizację i remonty oraz rozwój budownictwa komunalnego oraz na rewitalizację budynków podlegających ochronie konserwatorskiej , jako środka pomocnego dla właścicieli w ich utrzymaniu i podnoszeniu wartości użytkowych przy jednoczesnym zachowaniu wartości zabytkowych

d) tworzenie gminnego zasobu działek budowlanych, w celu ułatwiania ich pozyskiwania przez potencjalnych przyszłych właścicieli, nowych, nie włączonych do obecnych terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz zahamowanie samowoli budowlanych

e) tworzenie dla poprawy ochrony środowiska nowych zasad organizacyjnych i finansowych obsługi komunalnej gminy wraz z restrukturyzacją służb obecnie działających

f) pozyskiwanie środków i wspieranie inicjatyw dla podnoszenia standardów infrastruktury technicznej związanej z jakością życia mieszkańców.

g) rehabilitacja zdewastowanych obszarów w celu zmiany ich przeznaczenia np. na działalność gospodarczą turystyczną lub inną

h) minimalizacja ilości wytworzonych i odprowadzonych do środowiska zanieczyszczeń gazowych, płynnych i stałych poprzez zastosowanie najnowszych technologii przyjaznych dla otoczenia oraz chroniących je urządzeń technicznych i elementów zagospodarowania przestrzennego.

5.4.2. Kierunki zagospodarowania w strefie terenów otwartych

1) Tereny otwarte - wyznacza strefa III - TURYSTYCZNO - GOSPODARCZA
2) Ustala się następujące wykorzystanie terenów o charakterze otwartym w obrębie obszaru w/w stref:
   - 1 /1 a - leśne , dolesienia

- 3 / 3a - gospodarka komunalna
- 4 / 4a - turystyka (obsługa turystyczna)
- 5 / 5a - rolnictwo (polowe, hodowlane, ogrodnicze)
- 6 / 6A - przemysł

3) Zakres i sposób wykorzystania terenów dla działalności wymienionych w pkt. 2 jest zróżnicowany, w zależności od reżimów ochronnych środowiska występujących w tej strefie tj. obszaru chronionego krajobrazu i parku krajobrazowego.
4) W obrębie strefy III TURYSTYCZNO - GOSPODARCZEJ na obszarach terenów otwartych z wykorzystaniem dla rolnictwa i leśnictwa, ogranicza się funkcję osadniczą do utrzymania, podporządkowania i uzupełnienia istniejących zespołów zabudowy i pojedynczych obiektów z możliwym wykorzystaniem na cele mieszkalnictwa z usługami, bazy turystyczno- wypoczynkowej, nieuciążliwej działalności produkcyjno - usługowo - przetwórczej, przeróbki, bez obsługi gospodarki rolnej, zaplecza gospodarki komunalnej.

5) W obrębie strefy III na obszarach terenów otwartych z wykorzystaniem ich pod turystykę i agroturystykę, dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z niezbędną infrastrukturą w obszarach określonych symbolem IIIC i teren 4a.
6) Ustala się w strefie III następujące kierunki zagospodarowania terenów otwartych wykorzystanych na potrzeby rozwoju rolnictwa, hodowli, leśnictwa i turystyki:

a) wyłączenie gruntów rolnych (o wysokiej klasie bonitacyjnej I - IV) oraz leśnych spod zabudowy ze względu na ochronę prawną

b) wyrównanie granic leśnych - poprzez zalesienie

c) dopuszczenie niezbędnej zabudowy lub innej turystyczno - rekreacyjno - wypoczynkowej (niskich klas bonitacyjnych, V-VI klasa) w zgodzie z zasadami ochrony środowiska

d) wykorzystanie obszarów poeksploatacyjnych i nieużytków rolnych na cele związane z wykorzystaniem ich pod turystykę i agroturystykę

e) rozwijanie atrakcyjnych i zgodnych ze standardami UE upraw ogrodniczych, sadowniczych i hodowli

f) podjęcie działań w kierunku sukcesywnego scalania gruntów rolnych

g) ochronę lasów łęgowych oraz ich dolesienie

h) zadrzewienie terenów położonych w obrębie dolin rzek i potoków stanowiących ciągi ekologiczne

i) intensyfikowanie prac w zakresie małej retencji prac hydrologicznych systemu

ochrony przeciwpowodziowej

j) podjecie działań w kierunku lokalnego przetwórstwa rolnego

k) ograniczanie zabiegów agrotechnicznych przyczyniających się do zanieczyszczania gleb i wód, równocześnie wprowadzając zabiegi oparte na rozwiązaniach przyjaznych dla środowiska naturalnego.

l) wykonanie projektu i jego realizacja w temacie ścieżek rowerowych z możliwością wykorzystania istniejących ciągów komunikacyjnych (wraz z ich modernizacją - np. dodatkowy pas drogowy dla rowerów)

7) Ustala się w strefie III TURYSTYCZNO - GOSPODARCZEJ następujące kierunki zagospodarowania terenów otwartych wykorzystanych na potrzeby komunalne i rozwoju przemysłu wydobywczo-przetwórczego:

a) wyłączenie terenów zalegania i eksploatacji złóż kopalin spod zabudowy , z uwagi na ich ochronę prawną

b) utrzymanie i preferowanie eksploatacji złóż kopalin w sposób najmniej uciążliwy dla środowiska (jeżeli zajdzie taka możliwość)

c) dopuszczenie rozwoju nieuciążliwych przedsiębiorstw związanych z przetwórstwem produkcji rolniczej i surowcowej

d) rekultywacji wysypiska odpadów zgodnie z zasadami ochrony środowiska

e) rekultywacja wyrobisk poeksploatacyjnych

f) realizacji osłonowych zespołów zieleni izolacyjnej i porządkowania otoczenia zakładów przemysłowych

g) odnowy zdewastowanych obszarów w celu proponowania na działalność gospodarczą turystyczną lub inną(tereny poeksploatacyjne)

h) minimalizacji ilości wytworzonych i odprowadzonych do środowiska zanieczyszczeń gazowych, płynnych i stałych poprzez zastosowanie najnowszych technologii przyjaznych dla otoczenia oraz chroniących je urządzeń technicznych.

8) W przypadku braku ustanowionych stref ochronnych dla obiektów uciążliwych winny zostać ustanowione „obszary ograniczonego użytkowania" opracowywane przez radę powiatu, określającego granice w/w obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia tego terenu, wymagania techniczne budynków oraz sposób korzystania z tego terenu, wynikające z oceny oddziaływania na środowisko. Ograniczenie to winno być uwzględnione w przyszłych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

9) Obiekty i tereny o których mowa wyżej, winny osiągnąć taki standard wyposażenia technicznego, aby zapewnić prawidłowe funkcjonowanie oraz likwidację istniejących

zagrożeń środowiska, głównie w odniesieniu do:

- czystości wód
- czystości atmosfery
- czystości gleb
- minimalizacji zagrożeń przeciwpowodziowych

10) Dla obiektów i terenów w strefie III TURYSTYCZNO GOSPODARCZEJ, ustala się obowiązek sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tych terenach, których opracowanie wynika z ustaw szczególnych tj: obszarów chronionych (Ustawa o ochronie i kształtowaniu środowiska, Ustawa prawo wodne,) obszarów górniczych (Ustawa prawo geologiczne i górnicze).

5.5. Dodatkowe ustalenia do studium

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

projektowanych zadań do realizacji.

5) Realizowanie ustaleń „Studium...” przez Radę Miasta i Gminy powinno odbywać się przy pełnej informacji i aprobacie mieszkańców z odpowiednim dostosowaniem do istniejących warunków lokalnych.
6) „Studium..." jest opracowaniem „otwartym" tzn. wraz ze zmniejszającymi się w sposób radykalny uwarunkowaniami, należy dokonywać jego aktualizacji.

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