



GMINA JEŻÓW SUDECKI

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JEŻÓW SUDECKI

W ZAKRESIE OBEJMUJĄCYM LOKALIZACJĘ GAZOCIĄGU WYSOKIEGO
CIŚNIENIA DN 500 MOP 8,4 MPA RELACJI JELENIÓW – DZIWISZÓW,
NA OBSZARZE GMINY JEŻÓW SUDECKI

-tekst jednolity-

Załącznik nr 1 do uchwały nr _____
Rady Gminy Jeżów Sudecki z dnia _____.

Zespół autorski:

Mgr inż. Grzegorz Kosturek – Główny projektant
(nr członkowski ZOIU Z-96)

Mgr inż. Sabina Gontarewicz – Projektant
(nr członkowski ZOIU Z-511)

Mgr inż. Agnieszka Jaworska – Projektant
(nr członkowski ZOIU Z-513)

Opracowanie:

Studio Projektowe REGION
Grzegorz Kosturek
Ul. Braci Gierymskich 156, 51-640 Wrocław
region@region.wroc.pl
www.region.wroc.pl

Na **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów Sudecki** składają się:

A. CZĘŚĆ TEKSTOWA

I. WPROWADZENIE	Strona 5
I.1. ROLA I ZADANIA STUDIUM	Strona 5
I.2. WPROWADZENIE – ZMIANA STUDIUM W ZAKRESIE OBEJMUJĄCYM LOKALIZACJĘ GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN500 8,4MPA RELACJI JELENIÓW - DZIWISZÓW	Strona 6
I.2.1. Podstawy prawne	Strona 6
I.2.2. Podstawy merytoryczne	Strona 6
I.2.3. Metodologia	Strona 6
I.3. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY	Strona 7
II. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY	Strona 9
II.1. STRUKTURA ZABUDOWY I STAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	Strona 9
II.1.1 System osadniczy i zainwestowanie terenów wiejskich	Strona 9
II.1.2. Zabudowa mieszkaniowa	Strona 10
II.1.3. Układy komunikacyjne	Strona 10
II.1.4. Systemy infrastruktury technicznej	Strona 11
II.1.5. Tereny zainwestowane posiadające zgodę na wyłączenie z użytkowania rolniczego	Strona 15
II.2. WARUNKI PRZYRODNICZE I STAN ŚRODOWISKA NATURALNEGO	Strona 15
II.2.1. Położenie i morfologia, geologia i surowce mineralne	Strona 15
II.2.2. Gleby	Strona 16
II.2.3. Lasy	Strona 17
II.2.4. Warunki wodne, wody powierzchniowe i podziemne	Strona 17
II.2.5. Warunki klimatyczne	Strona 19
II.2.6. Higiena powietrza atmosferycznego	Strona 20
II.2.7. Klimat akustyczny	Strona 20
II.3. TERENY I OBIEKTY CHRONIONE	Strona 20
II.3.1. Chronione tereny i obiekty przyrodnicze	Strona 20
II.3.2. Chronione zespoły i obiekty kulturowe	Strona 22
II.4. UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO-GOSPODARCZE	Strona 24
II.4.1. Demografia i zatrudnienie	Strona 24
II.4.2. Gospodarka i budżet gminy	Strona 24
II.4.3. Struktura usługowo-produkcyjna	Strona 25
II.4.4. Rolnictwo i leśnictwo	Strona 26
II.4.5. Turystyka, sport i rekreacja	Strona 27
II.4.6. Stan władania	Strona 28
II.5. UWARUNKOWANIA PONADLOKALNE	Strona 28
III. GŁÓWNE PROBLEMY PLANISTYCZNE I SKALA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	Strona 29
III.1. PODSTAWOWE PROBLEMY I KONFLIKTY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE	Strona 29

III.2. CHARAKTER, WIELKOŚĆ I DYNAMIKA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO	Strona 29
III.3. CELE ROZWOJU LOKALNEGO	Strona 30
IV. ZASADY ROZWOJU I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	Strona 31
IV.1. KIERUNKI ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	Strona 31
IV.1.1. Wiodące funkcje gminy	Strona 31
IV.1.2. Przesłanki i pożądane kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym	Strona 31
IV.1.3. Podstawowe ustalenia dla terenów zainwestowania wiejskiego oraz terenów otwartych	Strona 32
IV.2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA NATURALNEGO	Strona 33
IV.2.1. Zagrożenia środowiska naturalnego	Strona 33
IV.2.2. Systemy ochrony przyrody	Strona 33
IV.3. OCHRONA I REWALORYZACJA DÓBR KULTURY	Strona 34
IV.4. KIERUNKI ROZWOJU I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	Strona 35
IV.4.1. Ludność i zatrudnienie	Strona 35
IV.4.2. Mieszkalnictwo	Strona 36
IV.4.3. Usługi dla ludności	Strona 38
IV.4.4. Funkcje produkcyjne i usługowe	Strona 38
IV.4.5. Rolnictwo i leśnictwo	Strona 39
IV.4.6. Turystyka, sport i rekreacja	Strona 40
IV.4.7. Komunikacja	Strona 41
IV.4.8. Systemy infrastruktury technicznej	Strona 42
V. ZASADY REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ	Strona 46
V.1. STRATEGIA ROZWOJU LOKALNEGO A POLITYKA PRZESTRZENNA	Strona 46
V.2. LOKALNY SYSTEM PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO	Strona 47
VI. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIAN STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GM. JEŻÓW SUDECKI	Strona 47
VII. KIERUNKI – ZMIANA STUDIUM W ZAKRESIE OBEJMUJĄCYM LOKALIZACJĘ GAZOCIAGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA RELACJI JELENIÓW-DZIWISZÓW	Strona 49
VII.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów	Strona 49
VII.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy	Strona 49
VII.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	Strona 50
VII.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Strona 51
VII.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Strona 52
VII.5.1. Komunikacja	Strona 52
VII.5.2. Infrastruktura techniczna	Strona 52
VII.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	Strona 53
VII.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o	Strona 53

znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

VII.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² (*) oraz obszary przestrzeni publicznej	Strona 54
VII.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne	Strona 54
VII.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	Strona 54
VII.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych	Strona 54
VII.12. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	Strona 55
VII.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	Strona 55
VII.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji bądź rekultywacji	Strona 55
VII.15. Granice terenów zamkniętych oraz ich strefy ochronnych	Strona 55
VII.16. Inne obszary problemowe	Strona 55
VIII. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM	Strona 55

(*) Ustawa z dnia 11 maja 2007 r. o *tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych* (Dz. U. z 2007r. nr 127 poz. 880) zmieniająca powierzchnię sprzedaży z 2000 m² na 400 m², utraciła moc zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 lipca 2008 r. (Dz. U. z 2008r. nr 123 poz. 803).

B. CZĘŚĆ GRAFICZNA

Rys.1. **UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO w skali 1 : 10 000**

Rys.2. **KIERUNKI ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO w skali 1 : 10 000**

Studium uchwalono Uchwałą nr XIV/89/2000 Rady Gminy Jeżów Sudecki z dn. 31 marca 2000.

Zmiany Studium uchwalono:

- *uchwałą nr XIV/144/2004 Rady Gminy w Jeżowie Sudeckim z dn. 22 grudnia 2004r.*
- *uchwałą nr XXIX/162/2009 Rady Gminy Jeżów Sudecki z dnia 28 października 2009r.*

Zmianę *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów Sudecki* w zakresie obejmującym lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów, na obszarze gminy Jeżów Sudecki zatwierdzono uchwałą nr _____ Rady Gminy Jeżów Sudecki z dnia _____ 2011r. (uwaga: zmiany wprowadzone w tekście *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów Sudecki* wyróżniono czcionką **Bookman Old Style**, w celu umożliwienia ich identyfikacji (pozostała treść *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów Sudecki* nie podlegająca zmianie drukowana jest czcionką **Arial**).

I. WPROWADZENIE.

I.1 ROLA I ZADANIA STUDIUM.

Ustawa o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. nakłada na samorządy obowiązek opracowania **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego** obejmującego cały obszar gminy. Podstawą prawną opracowania *zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów Sudecki* jest Uchwała nr IX/56/2003 Rady Gminy w Jeżowie Sudeckim z dnia 10 września 2003 r.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest **opracowaniem o charakterze strategicznym**. Określa politykę przestrzenną władz gminnych, kompleksowo odnosząc się do wszystkich istotnych problemów związanych z gospodarką przestrzenną. Studium jest opracowywane dla całego obszaru gminy i odnosi się do odległych horyzontów czasowych. Ważność studium nie wygasa samoistnie - może ją znieść jedynie odpowiednia uchwała Rady Gminy.

W studium - zgodnie z przepisami ustawy - po rozpoznaniu i ocenie uwarunkowań rozwoju gminy oraz po określeniu problemów wymagających rozwiązania, zdefiniowano **cele rozwoju** gminy, **kierunki polityki przestrzennej** oraz **sposoby realizacji** tej polityki. Studium jako akt kierownictwa wewnętrznego, jest wiążące w stosunkach rada - organy i jednostki organizacyjne jej podporządkowane.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie jest aktem ustanawiającym przepisy gminne i nie ma mocy aktu powszechnie obowiązującego. Nie może ono stanowić podstawy do wydawania decyzji administracyjnych, jest jednak merytoryczną podstawą dla opracowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia studium jako strategicznego opracowania długookresowego pozwalają na ich wykorzystywanie przy konstruowaniu programów lokalnych (rozwoju sieci infrastruktury technicznej, gospodarki gruntami, gospodarki odpadami itp.). Dają ponadto możliwość kierowania wniosków do programów wojewódzkich (np. do programu zwiększenia lesistości, systemu ochrony przyrody itp.).

Zawarty w dokumentacji studium zasób informacji oraz sformułowana w nim polityka przestrzenna mogą ponadto służyć szeroko pojętej promocji gminy (m.in. opracowywaniu ofert lokalizacyjnych dla potencjalnych inwestorów, zachęcając ich do uczestnictwa w rozwoju gminy).

Studium jest merytoryczną podstawą dla opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, pełniąc przy tym funkcję koordynującą ustalenia tych planów dla zapewnienia pożądanego stanu zagospodarowania - ładu przestrzennego. W sytuacji planistycznej gminy Jeżów Sudecki, która posiada *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego*, niezbędnym stało się, przed przystąpieniem do opracowywania projektów zmian planu miejscowego, sporządzenie *zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*. Do *najistotniejszych czynników przemawiających za potrzebą zmiany studium należą:*

- *znaczny wzrost zainteresowania potencjalnych inwestorów terenami w południowej części gminy (sąsiadującymi bezpośrednio z miastem Jelenia Góra) jako atrakcyjnym obszarem pod kątem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,*
- *coraz szersze docenianie przez mieszkańców nie tylko gminy walorów środowiskowo-przyrodniczych jej obszaru i chęć lokowania na jej terenie nowych obiektów i urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych (m.in. agroturystyki, turystyki rekreacyjnej i kwalifikowanej),*
- *opracowane w ostatnich latach programy i częściowo realizowane oraz planowane przedsięwzięcia z zakresu infrastruktury technicznej, w szczególności zagadnienia zaopatrzenia poszczególnych miejscowości w wodę i gospodarki ściekowej.*

I.2. WPROWADZENIE – ZMIANA STUDIUM W ZAKRESIE OBJEMUJĄCYM LOKALIZACJĘ GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA RELACJI JELENIÓW – DZIWISZÓW

I.2.1. Podstawy prawne.

Do sporządzania zmian w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów Sudecki*” Rada Gminy Jeżów Sudecki przystąpiła uchwałą Nr XXII/140/2009 z dnia 25 marca 2009 roku. Zmiany dotyczą pasa terenu wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 – z lokalnymi poszerzeniami – przebiegający przez obręby geodezyjne Dziwiszów, Jeżów Sudecki oraz Siedlęcín.

„*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów Sudecki*” zostało przyjęte w swej pierwotnej formie uchwałą Nr XIV/89/2000 Rady Gminy Jeżów Sudecki z dnia 31 marca 2000 roku. „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów Sudecki*” zostało następnie zmienione uchwałą Nr XXIV/144/2004 Rady Gminy w Jeżowie Sudeckim z dnia 22 grudnia 2004r. oraz uchwałą nr XXIX/162/2009 Rady Gminy Jeżów Sudecki z dnia 28 października 2009r.

Zmieniany dokument „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów Sudecki*” został sporządzony pod rządami nieobowiązującej obecnie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami).

Niniejszą zmianę „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów Sudecki*” sporządzono w oparciu o aktualne przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz na podstawie aktu wykonawczego do tejże ustawy - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004r. Nr 118 poz. 1233).

I.2.2. Podstawy merytoryczne.

Decyzja o dokonaniu zmian w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów Sudecki*” podyktowana została koniecznością dostosowania kierunków polityki przestrzennej w zakresie rozwoju gazownictwa do aktualnych potrzeb inwestycyjnych - realizacji inwestycji celu publicznego - budowy gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów, na odcinku przebiegającym przez obszar gminy Jeżów Sudecki.

Budowa gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Jeleniów – Dziwiszów stanowi część szeroko zakrojonego programu modernizacji systemu przesyłowego gazu na terenie województwa dolnośląskiego. Nowa magistrała gazowa w znaczącym stopniu zwielokrotni możliwości przesyłowe paliwa gazowego oraz wpłynie na bezpieczeństwo energetyczne regionu.

Ponieważ obszar lokalizacji gazociągu obejmuje również grunty leśne – nie jest możliwe ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego w oparciu o przepisy art. 50 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 z późn. zm.). Sytuacja ta wywołuje konieczność sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 14 ust. 1 cytowanej wyżej ustawy.

Po dokonaniu analiz, o których mowa w art. 14 ust. 5 cytowanej wyżej ustawy, Wójt Gminy Jeżów Sudecki stwierdził brak zgodności przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami studium. W związku z powyższym konieczne stało się bezzwłoczne przystąpienie do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów Sudecki w celu doprowadzenia do zgodności polityki przestrzennej gminy oraz przewidywanych ustaleń planu miejscowego.

I.2.3. Metodologia.

Ponieważ „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów Sudecki*” w swej pierwotnej formie było sporządzane pod rządami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami), zaistniała konieczność dostosowania tego dokumentu do wymogów obowiązujących przepisów, tak pod względem formalnym, jak i merytorycznym.

Treść § 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zobowiązuje do sporządzenia tekstu zmiany studium w formie ujednoliconej.

Zmiany w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów Sudecki” zostały wprowadzone w wyodrębnionych rozdziałach, w których informacje dotyczące uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostały uporządkowane w sposób wynikający z wymagań określonych w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pozostałe treści „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów Sudecki” pozostają aktualne i nie podlegają zmianom. Nowe dyspozycje dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego przedstawiono również w formie graficznej, wprowadzając zmiany na rysunku nr 2 pt.: „Kierunki rozwoju i zagospodarowania przestrzennego” w skali 1:10 000.

Tereny objęte zmianami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów Sudecki” wyróżniono graficznie na wyżej wymienionych planszach.

I.3. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY.

Gmina Jeżów Sudecki położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Jelenia Góra – graniczy z nim wzdłuż południowej granicy. Od zachodu położone są gminy: Stara Kamienica i Lubomierz, od północnego zachodu gmina miejsko-wiejska Wleń, od północnego wschodu oraz wschodu gminy: Świerzawa i Janowice Wielkie.

Powierzchnia gminy wynosi ogółem 9438 ha. Struktura użytkowania gruntów przedstawia się następująco:

Powierzchnia gminy ogółem	9438	100,0
w tym:	(ha)	(%)
Użytki rolne:	5883	62,3
w tym : grunty orne	3232	
sady	24	
łąki i pastwiska	2627	
Lasy	2632	27,9
Tereny osiedlowe	298	3,2
Tereny komunikacyjne	317	3,3
Inne tereny	308	3,3

Administracyjnie gmina Jeżów Sudecki podzielona jest na 8 sołectw:

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| a- Jeżów Sudecki – wieś gminna | e- Janówek |
| b- Chrośnica | f- Płoszczyzna (z Płoszczynką) |
| c- Czernica | g- Siedlęcín |
| d- Dziwiszów | h- Wrzeszczyn |

Podstawowymi funkcjami wyodrębnionymi na terenie gminy są:

- mieszkalnictwo
- rolnictwo
- turystyka i wypoczynek
- przemysł i drobna wytwórczość

Tab.1. *Obszar i ludność miejscowości gminy Jeżów Sudecki*

Miejscowość	Powierzchnia (ha)	Ludność XII 2003 (osoby)
Wieś Chrośnica	829	211
Wieś Czernica	1723	728
Wieś Dziwiszów	2123	1028
Wieś Janówek	604	185
Wieś Jeżów Sudecki	1055	2029
Wieś Płoszczyna	842	305
Wieś Siedlęcin	1803	1410
Wieś Wrzeszczyn	458	66
razem	9438	5962

II. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY.

II.1. STRUKTURA ZABUDOWY I STAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

II.1.1. System osadniczy i zainwestowanie terenów wiejskich.

W południowej części gminy, bezpośrednio przylegającej do terenów miasta Jelenia Góra, położone są 3 główne wsie gminy : wieś gminna Jeżów Sudecki, Dziwiszów i Siedlęcin. Zamieszkuje je łącznie ok. 4470 mieszkańców, co stanowi prawie 75% ogółu mieszkańców gminy. W tej części gminy została zlokalizowana przeważająca część pod-miotów gospodarczych. Właśnie z racji swego położenia i sąsiedztwa z dużym ośrodkiem miejskim – powiatem grodzkim Jelenia Góra - tereny tych wsi są przedmiotem znacznego zainteresowania inwestorów nie tylko z obszaru gminy. W wymienionych wsiach koncentruje się zasadnicza część podejmowanych w ostatnich latach działań realizacyjnych, za-równo w zakresie budownictwa mieszkaniowego, jak i usługowego oraz usługowo-produkcyjnego.

Pozostałe wsie położone w północnej i centralnej części gminy (Czernica, Chrośnica, Janówek, Płoszczyna i Wrzeszczyn) charakteryzują się znacznie niższym wskaźnikiem realizacji nowych inwestycji. Charakter tych miejscowości jest zdecydowanie rolniczo mieszkaniowy, ze stopniowo zaznaczającą się nowopowstającą funkcją turystyczną (np. siedliska agroturystyczne w Czernicy i Chrośnicy). Z racji ukształtowania topograficznego terenu jednostki osadnicze rozlokowane są w stosunkowo wąskich dolinach (wzdłuż cieków wodnych) i noszą wyraźny charakter zabudowy łańcuchowej.

Należy podkreślić, że w związku z zachodzącymi w sektorze rolnictwa stopniowymi przekształceniami własnościowymi oraz przedłużającym się regresem gospodarczym w tym dziale gospodarki narodowej znaczna część kubaturowych zespołów hodowlano-produkcyjnych oraz obiektów obsługi rolnictwa pozostaje w części lub całkowicie niewykorzystaną, ulegając postępującej degradacji technicznej. Dotyczy to obiektów dawnych podmiotów rolnictwa uspołecznionego np. w Siedlęcinie, Płoszczynie, Wrzeszczynie czy Dziwiszowie.

II.1.2. Zabudowa mieszkaniowa.

Zasoby mieszkaniowe w gminie Jeżów Sudecki w końcu 2002 roku liczyły 1.676 mieszkań – ok. 7,6 tys. izb o łącznej powierzchni przekraczającej 156,8 tys. m². Przyrost substancji mieszkaniowej w okresie 1990-2002 był stosunkowo niewielki - w tym okresie oddano bowiem do użytku 142 mieszkania.

Tab.2. Mieszkalnictwo w gminie Jeżów Sudecki (stan 31.12.2002).

Wyszczególnienie	2002 r.
OGÓŁEM	
Mieszkania	1676
Izby	7591
Pow. użytkowa mieszkań w m ² :	
- ogółem	156.850
- na osobę	26,1
Liczba osób na :	
- izbę	0,79
- mieszkanie	3,58
Mieszkania oddane do użytku w 2002 r.	
- ogółem	17
- na 1000 ludności	2,83

W gminie Jeżów Sudecki dominuje stara zabudowa mieszkaniowa. Ocenia się, iż tylko ok. 20% (tj. ok. 340) mieszkań znajduje się w budynkach wzniesionych po 1945 roku.

Perspektywy rozwoju budownictwa mieszkaniowego w gminie Jeżów Sudecki są ściśle związane nie tylko z wielkością terenów przeznaczanych na ten cel, lecz również z postępem prac w zakresie ich odpowiedniego uzbrojenia. Według stanu w końcu 2003 roku, ogólna powierzchnia uzbrojonych gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w zasobach tej gminy wynosiła jedynie ok. 2,5 ha.

W strukturze własnościowej zasobów mieszkaniowych dominują zasoby prywatne (osób fizycznych). W 2003 roku jedynie 3,2% ogółu mieszkań stanowiło własność gminy. Sądzić jednak można, iż będą one wolno spadać ze względu na wyprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych.

Wartości podstawowych wskaźników oceny sytuacji mieszkaniowej są jednak korzystniejsze, aniżeli przeciętne w gminach powiatu i byłego województwa jeleniogórskiego. W 2002 roku na osobę przypadło 26,1 m² powierzchni użytkowej mieszkania, a na każdą z izb mieszkalnych – 0,79 osoby (w powiecie jeleniogórskim odpowiednio: 20,9 m² i 0,86).

II.1.3. Układy komunikacji.

KOMUNIKACJA DROGOWA

Drogi krajowe

Przez teren gminy Jeżów Sudecki – południową część wsi Siedlęcín - przebiega początkowy odcinek drogi krajowej nr 30 (Jelenia Góra –Zgorzelec), prowadzona w klasie G 1/2.

Drogi wojewódzkie

Na terenie gminy – w południowo-zachodniej części wsi Dziwiszów - występuje odcinek drogi nr 365 (Jelenia Góra – Świerzawa – Jawor, klasa G 1/2 – d. IV klasa techniczna) zaliczonej do kategorii dróg wojewódzkich.

Drogi powiatowe

Sieć dróg powiatowych stanowią dawne drogi wojewódzkie :

- nr 2491D (dawna droga krajowa nr 1027) : granica Jeleniej Góry – Jeżów Sudecki - Siedlęcín – granica gminy;
- nr 2646D : droga krajowa nr 30 - Siedlęcín – Płoszczynka – droga powiatowa nr 2744D;
- nr 2744D : droga powiatowa nr 2491 - Jeżów Sudecki – Płoszczynka – Czernica – droga powiatowa nr 2755D;
- nr 2727D : droga powiatowa nr 2744D – Jeżów Sudecki (Góra Szybowcowa);
- nr 2763D : droga powiatowa nr 2591D (Siedlęcín) – Wrzeszczyn – granica gminy;
- nr 2521D : granica gminy – Czernica (droga powiatowa nr 2508D);
- nr 2508D : granica gminy (Czernica) – Janówek – granica gminy;
- nr 2751D : droga powiatowa nr 2508 (Janówek) – Chrońnica – granica gminy;
- nr 2729D : droga powiatowa nr 2744D (Płoszczynka) – Płoszczyna – droga wojewódzka nr 365;
- nr 2648D : droga wojewódzka nr 365 (Dziwiszów) – granica Jeleniej Góry (Maciejowa).

Pozostałe drogi na terenie gminy są drogami gminnymi (łączna długość dróg gminnych o utwardzonej nawierzchni wynosi ok. 27,5 km).

W dotychczas obowiązującym *miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gm. Jeżów Sudecki*, została ustalona trasa (biegnąca wzdłuż odcinka południowej granicy gminy z miastem Jelenia Góra) projektowanej ulicy głównej. W opracowywanym projekcie zmiany mpzp w/w droga, zgodnie z ustaleniami nin. zmian suikzp, zostanie zlikwidowana.

PRZEWOZY PASAŻERSKIE

Południowa część obszaru gminy Jeżów Sudecki obsługiwana jest autobusami MZK w Jeleniej Górze. Dotyczy to wsi : Jeżów Sudecki, Dziwiszów, Siedlęcín oraz Wrzeszczyn. Północne jednostki wiejskie : Chrońnica, Czernica, Janówek i Płoszczyna obsługiwane są za pośrednictwem przewozów zbiorowych PKS.

KOMUNIKACJA KOLEJOWA

Przez południową część obszaru gminy przebiega linia kolejowa relacji Jelenia Góra – Wleń z przystankami kolejowymi w Jeżowie Sudeckim i Siedlęcín. Nie przewiduje się żadnych zmian w przebiegu oraz kategorii tej linii kolejowej.

II.1.4. Systemy infrastruktury technicznej.

GOSPODARKA WODNO-ŚCIEKOWA

Zaopatrzenie w wodę

Zaopatrzenie w wodę staje się obecnie jednym ze strategicznych czynników rozwoju gospodarczego i poprawy warunków bytowych mieszkańców. Sieciowy system zasilania ludności w wodę dotyczy w zróżnicowanym stopniu jedynie 3-ch miejscowości wiejskich (Jeżów Sudecki, Siedlęcín i Wrzeszczyn). System ten oparty jest obecnie o wysoce wydajne głębinowe ujęcie pozyskujące wodę z warstw wodonośnych w pradolinie Bobru w rejonie Jeżowa Sudeckiego i Siedlęcína. Pozostałe wsie gminy zaopatrywane są w wodę ze studni indywidualnych. W najbliższych latach zwodociągowane zostaną Dziwiszów i Płoszczyna.

W latach 1998-2003 na terenie gminy Jeżów Sudecki nastąpił wyraźny wzrost długości rozdzielczej sieci wodociągowej - w końcu 1998 roku wynosiła ona 22 km , obecnie 43,9 km.

Ujęcia wody:

Jeżów Sudecki	- ujęcie wód podziemnych w kat „B”; dwie studnie, jedna rezerwowa o łącznej wydajności (zasoby eksploatacyjne) 100 m ³ /h (62 m ³ /h i 38 m ³ /h) - decyzje WJ : nr 20/89 z 27.12.1989r. i nr 18/HG/95 z 19.06.1995 r.; woda z tego ujęcia nie wymaga uzdatniania i może być bezpośrednio podawana do sieci;
---------------	---

Jeżów Sudecki	- ujęcie wód podziemnych w kat. „B” na potrzeby projektowanej w przyszłości mleczarni Osm w Radomierzu o łącznej wydajności (zasoby eksploatacyjne) 122 m ³ /h – decyzja WJ nr 07/87 z 01.04.1987r.
Siedlęcín	- ujęcie wód na potrzeby dawnego Kombinat u Rolno – przemysł., zasoby eksploatacyjne wynoszą 8,28 m ³ /h – decyzja WJ nr 21/88 z 16.09.1988r.
Czernica	- wody kat. „B” z utworów kredowych, zasoby eksploatacyjne wynoszą 50 m ³ /h – decyzja WJ nr 11/87 z 12.05.1987r.
Płoszczyna	- ujęcie na potrzeby RSP w Płoszczynie, zasoby eksploatacyjne wynoszą 45 m ³ /h – decyzja WJ nr 03/90 z 19.01.1990r.
Siedlęcín	- ujęcie wody na potrzeby komunalne w Siedlęcínie, zasoby eksploatacyjne wynoszą 17 m ³ /h – decyzja WJ nr 10/86 z 29.07.1986r.

W skali gminy znaczenie dla gospodarki komunalnej posiadają obecnie ujęcia: 1 w Jeżowie Sudeckim i 1 w Siedlęcínie. Ponadto na terenie gminy wykonano kilka odwiertów, m.in. w rejonie Dziwiszowa (dla schroniska „Pod Łysą Górą” wykonano odwiert na działce 149/7, głębokość odwiertu wynosi 30,0 m, spodziewana wydajność około 1,5 m³/h).

Odprowadzanie ścieków

W chwili obecnej żadna z miejscowości gminy Jeżów Sudecki nie posiada rozwiązanej gospodarki ściekowej. W miejscowościach tych budynki posiadają własne zbiorniki nieprzepływowe. Stan techniczny tych obiektów w większości przypadków jest nieprawidłowy. Usługi kanalizacyjne świadczone są jedynie poprzez wykorzystanie transportu specjalnego do wywozu ścieków. W gminie Jeżów Sudecki nie funkcjonuje żadna sieć kanalizacyjna oraz oczyszczalnia ścieków.

Możliwości skanalizowania miejscowości w gminie.

Jeżów Sudecki, Siedlęcín i Wrzeszczyn

Wg koncepcji kanalizacji sanitarnej wykonanej przez Przedsiębiorstwo Inżynierii Środowiska „ESKO” w Zielonej Górze odprowadzenie ścieków z tych miejscowości należy rozpatrzeć wariantowo. Przewiduje się wybudowanie kanalizacji sanitarnej w miejscowości Siedlęcín i Wrzeszczyn w systemie kanalizacji grawitacyjnej o średnicy kanałów □ 200. Z miejscowości Wrzeszczyn ścieki tłoczone będą z przepompowni P1 zlokalizowanej koło elektrowni do Siedlęcína rurociągiem □ 90. Wpięcie kanału tłocznego w Siedlęcínie nastąpi w okolicy ul. Szkolnej. Ścieki z Siedlęcína Górnego przetaczane będą przez rzekę Bóbr przy pomocy przepompowni P2 rurociągiem □ 90. Ścieki z Siedlęcína będą tłoczone do Jeżowa Sudeckiego przez przepompownię P3 zlokalizowaną u zbiegu ul. Długiej i Nadbrzeżnej rurociągiem tłocznym □ 160. Przewiduje się wpięcie rurociągu tłocznego do projektowanej kanalizacji sanitarnej w Jeżowie Sudeckim.

W **wariacie I-ym** przewidziano odprowadzenie ścieków na oczyszczalnię w Jeleniej Górze poprzez wpięcie do istniejącego kanału □ 500 w ul. Działkowicza.

W **wariacie II-im** przewidziano odprowadzenie ścieków na oczyszczalnię, która zostałaby wybudowana w południowej części Jeżowa Sudeckiego dla wszystkich trzech miejscowości.

W chwili obecnej toczy się postępowanie o uzyskanie decyzji pozwolenia na budowę i opracowywana jest dokumentacja techniczno-wykonawcza dla sieci kanalizacji sanitarnej dla wsi Jeżów Sudecki i Siedlęcín (z odprowadzeniem na miejską oczyszczalnię ścieków w Jeleniej Górze).

Płoszczyna i Płoszczynka

Dla skanalizowania tych wsi przewiduje się budowę kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o średnicach \square 200. Wg bilansu ilość ścieków będzie wynosiła:

	Q _{śrd}	Q _{maxd}	Q _{maxh}
wieś Płoszczyna	23,76 m ³ /d	30,89 m ³ /d	2,06 m ³ /h
wieś Płoszczynka	4,40 m ³ /d	5,72 m ³ /d	0,38 m ³ /h
Razem	28,16 m ³ /d	36,61 m ³ /d	2,44 m ³ /h

Ze wsi Płoszczynka i Płoszczyna ścieki kanałem \square 200 grawitacyjnym dopływać będą do projektowanej kanalizacji sanitarnej we wsi Czernica i włączone będą do projektowanej kanalizacji w rejonie dawnego PGR.

Czernica

Przewiduje się wykonanie kanalizacji sanitarnej we wsi Czernica w systemie kanalizacji grawitacyjnej o średnicy kanałów \square 0,20. Ścieki ze wsi Czernica odpływać będą na oczyszczalnię. Ilość ścieków wg bilansu, przy wariantowo założonym jednoczesnym odbiorze ścieków ze wsi Płoszczyna i Płoszczynka będzie wynosiła:

	Q _{śrd}	Q _{maxd}	Q _{maxh}
wieś Płoszczyna	23,76 m ³ /d	30,89 m ³ /d	2,06 m ³ /h
wieś Płoszczynka	4,40 m ³ /d	5,72 m ³ /d	0,38 m ³ /h
wieś Czernica	82,05 m ³ /d	106,21 m ³ /d	7,50 m ³ /h
Razem	110,21 m ³ /d	142,82 m ³ /d	9,94 m ³ /h

Oczyszczalnia o przepustowości 120,0 m³/d będzie zlokalizowana w Czernicy Dolnej, a zrzut ścieków oczyszczonych będzie odbywać się do Chrośnickiego Potoku.

Dziwiszów

Przewiduje się wykonanie kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o średnicy kanałów \square 200. Ilość ścieków dopływająca na oczyszczalnię wg bilansu wyniesie:

$$Q_{\text{śrd}} = 113,68 \text{ m}^3/\text{d},$$

$$Q_{\text{maxd}} = 147,11 \text{ m}^3/\text{d},$$

$$Q_{\text{maxh}} = 10,08 \text{ m}^3/\text{h}.$$

Oczyszczalnia o przepustowości 120,0 m³/d zlokalizowana będzie w południowej części wsi Dziwiszów.

Janówek i Chrośnica

Ze względu na małą liczbę mieszkańców i niewielkie ilości ścieków sanitarnych, proponuje się zachowanie dotychczasowego systemu opartego na odprowadzaniu ścieków do zbiorników bezodpływowych lub wykonanie sieci kanalizacji sanitarnej z centralną zlewnią ścieków i wywozem na oczyszczalnię ścieków w Czernicy.

ELEKTROENERGETYKA

Gmina Jeżów Sudecki posiada korzystne położenie względem głównych korytarzy zasilania w energię elektryczną, wpięta jest bowiem w linię tranzytową o napięciu 220 kV (relacji elektrownia Turów – Mikułowa – południowe rejony Polski). Redukcja napięcia następuje w rozdzielni w Jeleniej Górze, skąd wyprowadzone są tory sieciowe średnich napięć oraz do stacji transformatorowych, redukujących napięcie na niskie (380 V i 230 V).

Uzupełnieniem systemu elektroenergetycznego zasilania gminy są elektrownie wodne: Bobrowice i Wrzeszczyn. W zakresie wysokich napięć przez teren gminy, wzdłuż fragmentu granicy z Jelenią Górą

(Zabobrze), przebiega odcinek linii 110 kV.

Sieć rozdzielcza średniego i niskiego napięcia na terenie gminy Jeżów Sudecki w przeważającej mierze jest siecią kablową napowietrzną. Według opinii Zakładu Energetycznego w Jeleniej Górze, stan techniczny urządzeń oraz sieci wysokich i średnich napięć jest dobry, zaś niskich – zadowalający (wymaga prac remontowych i modernizacyjnych).

Niezbędna jest jednak wymiana sieci napowietrznych na terenach zainwestowanych na linie kablowe. Pewność zasilania dla terenu gminy jest oceniana na ok. 90%. Przepustowość linii elektroenergetycznych wysokich i średnich napięć nie stanowi bariery dalszej rozbudowy układu sieciowego.

GOSPODARKA CIEPLNA

Gospodarka ciepła na terenie gminy Jeżów Sudecki ma zdecentralizowany charakter. Oparta jest bowiem głównie o paleniska indywidualne oraz nieliczne kotłownie lokalne. Szczególnie istotnym przedsięwzięciem o ekologicznym wymiarze powinno być zatem systematyczne zastępowanie ogrzewania konwencjonalnego (węglowego) ogrzewaniem „czystym” - proekologicznym. Z uwagi na rozproszenie i charakter zabudowy nie należy na terenie gminy tworzyć lokalnych układów ciepłowniczych o większej mocy – w okresie perspektywy dominować będą indywidualne źródła ciepła.

GAZOWNICTWO

Dotychczas jedynie wieś Jeżów Sudecki jest zaopatrywana w gaz sieciowy (gaz ziemny wysokometanowy). Długość sieci gazowej w końcu 2002 roku wynosiła 18,2 km, a podłączonych do niej było ponad 570 budynków mieszkalnych w Jeżowie Sudeckim. Gaz jako nośnik energii wykorzystywany jest w szczególności dla celów komunalno-bytowych (w tym grzewczych).

W zakresie gazociągów przesyłowych przez teren gminy przebiegają: gazociągi 250 mm łączące się w stacji redukcyjno-pomiarowej w Dziwiszowie oraz gazociąg 300 mm w południowej części wsi gminnej. Ponadto projektowany jest gazociąg wysokoprężny 6,3 MPa (średn.200 mm) Dziwiszów – Piechowice.

TELEKOMUNIKACJA I ŁĄCZNOŚĆ

W latach 1990-2002 liczba abonentów telefonicznych w gminie zwiększyła się z 212 do ok. 750, czyli ponad 3,5-krotnie. Połączeniom telekomunikacyjnym w gminie Jeżów Sudecki służy centrala telefoniczna typu krzyżowego (o pojemności ok. 150 numerów) pracująca w analogowym systemie UCM, a nadto centrale zlokalizowane w Jeleniej Górze (poprzez system łączy abonenckich). Na tle gmin byłego województwa jeleniogórskiego i obecnego powiatu jeleniogórskiego wskaźnik upowszechnienia telefonów, liczony jako liczba abonentów przypadających na 1000 osób, jest jednak dla gminy Jeżów Sudecki nadal niekorzystny. Na terenie gminy funkcjonuje 1 placówka pocztowo-telekomunikacyjna w Jeżowie Sudeckim.

GOSPODARKA ODPADAMI

Odpady komunalne wywożone są na wysypisko w Siedlęcinie o całkowitej pojemności wynoszącej ok. 4850 tys. m³. Wysypisko to oddane zostało do użytku w 1987 roku (jego administratorem jest Urząd Miejski w Jeleniej Górze). Należy nadmienić, iż składowisko odpadów komunalnych w Siedlęcinie przyjmuje odpady nie tylko z terenu gminy Jeżów Sudecki, lecz także z czterech sąsiednich gmin (Jelenia Góra, Piechowice, Szklarska Poręba i Wleń). Wysypisko to jest także miejscem składowania odpadów przemysłowych, stąd też planowany okres jego użytkowania ulec może skróceniu nawet o kilka lat. Racjonalizacji gospodarki odpadami na tymże wysypisku służy kompaktor ugniatający odpady (efekty jego pracy są już wyraźnie widoczne; praca kompaktowa powinna zwiększyć pojemność wysypiska o ok. 30%).

Racjonalna gospodarka odpadami komunalnymi połączona z konsekwentną likwidacją tzw. „dzikich” wysypisk jest w gminie Jeżów Sudecki jednym z warunków ładu przestrzennego. Należy przewidywać potrzebę ich rekultywacji, co dotyczy również terenu składowiska komunalnego po zakończeniu jego eksploatacji.

II.1.5. Tereny niezainwestowane posiadające zgodę na wyłączenie z użytkowania rolniczego.

Do większych kompleksów jeszcze niezainwestowanych gruntów, przeznaczonych w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy pod lokalizację funkcji nierolniczych (posiadających zgodę na wyłączenie z użytkowania rolniczego) należą :

- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (MN) :
 - w centralnej części Jeżowa Sudeckiego : w rejonie ul. Topolowej oraz istn. ogrodów działkowych;
 - w południowej części Siedlęcina (w rejonie na wschód od istn. osiedla zabudowy jednorodzinnej);
 - w południowej części Dziwiszowa;
 - w południowej części Czernicy;
- grunty przeznaczone pod usługi rzemiosła i drobnej wytwórczości (UR) :
 - w Jeżowie Sudecki (wzdłuż drogi do Czernicy);
 - w Siedlęcinie (przy rozjeździe do Wrzeszczyna);
- grunty przeznaczone pod funkcje produkcyjne i gospodarki komunalnej (P, NO) :
 - w zachodniej części Jeżowa Sudeckiego (w sąsiedztwie linii kolejowej).

II.2. WARUNKI PRZYRODNICZE I STAN ŚRODOWISKA NATURALNEGO.

II.2.1. Położenie i morfologia, geologia i surowce mineralne.

POŁOŻENIE I MORFOLOGIA

Obszar gminy położony jest w południowo-zachodniej części województwa dolnośląskiego, na północ od miasta Jeleniej Góry, w piętrze wysokościowym 300-700 m n.p.m. Geograficznie przynależy do Sudetów Zachodnich, obejmując swym zasięgiem fragmenty dwóch wybitnie zróżnicowanych fizjograficznie mezoregionów : północnej części śródgórskiego kotlinnego obniżenia zwanego Kotliną Jeleniogórską oraz zachodniego pasma Gór Kaczawskich.

W obrębie Kotliny Jeleniogórskiej na terenie gminy można wyróżnić następujące mikroregiony:

- równoleżnikowe Obniżenie Jeleniej Góry sięgające po Jezioro Pilichowickie (w przedziale wysokościowym 300-350 m n.p.m.);
- północne fragmenty pagórkowatego stosunkowo silnie rozdolinionego i nieregularnie zalesionego obszaru tworzącego Wysoczyznę Rybnicy (wysokości wahają się od 350 m do 500 m n.p.m.);
- rejon Wzniesień Dziwiszowskich o pagórkowatym charakterze, sięgających do wysokości ok. 500 m n.p.m.

Mezoregion Gór Kaczawskich, który tworzy zasadniczą elewację orograficzną części gminy, to zachodni Grzbiet składający się z Małego oraz częściowo Południowego i Północnego pasma. Są to wyciągnięte, prawie równoleżnikowe grzbiety górskie o wysokości 500-700 m n.p.m. i bardzo intensywnym rozdolnieniu.

GEOLOGIA I SUROWCE MINERALNE

Geologia obszaru gminy, z racji występowania różnowiekowych struktur geologicznych charakteryzujących się odmiennym składem petrograficznym, jest znacznie zróżnicowana. Obszar Wysoczyzny Rybnicy budują prekambryjskie gnejsy, granity i amfibolity.

Rejon Gór Kaczawskich zbudowany jest generalnie z kambryjskich łupków zieleńcowych, kwarcowych i serycytowych, następnie z triasowych piaskowców, kredowych margli wapnistych i wapieni krystalicznych. Skały lite przykryte są czapą utworów zwietrzelinowych o miąższości 0,4 m w partiach przyszczytowych i grzbietach do 2,0 m na spłaszczeniach i łagodnych stokach lub u podnóży wzgórz. Efektem procesów stokowych są utwory wykształcone głównie jako gliny z domieszką materiału skalnego.

Wyższe poziomy terasowe rzeki Bobru, zbudowane z plejstocenijskich żwirów, na znacznej powierzchni przykryte są madą gliniasto-pylastą. Osady holocenijskie występują głównie w dnach większych dolin w postaci mady piaszczysto-kamienistej o miąższości 0,3-1,2 m.

Z racji tak zróżnicowanej budowy geologicznej, obok złóż kruszyw, występują surowce skalne nieeksploatowane i mające obecnie raczej wartość perspektywiczną. W zasobach archiwalnych znajdują się szczątkowe dane dot. badanych w przeszłości złóż : Siedlęcín II – złożo pospółki, Wapienna Góra – marmury, Góra Sośnia – skalenie, Chrośnica – karatofiry /Z-8/, Janówek – lity i łupki.

Z racji niewielkich zasobów do złóż negatywnych zaliczone są: keratofiry i diabazy w okolicy Czernicy i keratofiry w Chrośnicy. Obecnie udokumentowane są następujące złoża (utraciły ważność decyzje ustanawiające granice terenów górniczych dla tych złóż):

- złożo marmuru „Kapela”, usytuowane na przełęczy Kapela, po zachodniej stronie drogi do Świerzawy,
- złożo barytu z fluorytem „Jeżów Sudecki”, położone na wschodnich stokach Góry Szybowcowej.

II.2.2. Gleby.

Gleby gminy Jeżów Sudecki z uwagi na położenie i sposób powstawania można podzielić na: gleby górskie, gleby terenów podgórskich i gleby dolinne.

Gleby górskie są pochodzenia wietrzeniowego o różnej zawartości części szkieletowych w zależności od wysokości n.p.m. i spadków terenu. Z uwagi na sposób powstawania wyodrębnić tu należy gleby wietrzeniowe miejscowe (powstałe w partiach grzbietowych) oraz przemieszczone (wytworzone w wyniku procesów erozyjnych z przemieszczonych cząstek ziarnistych, a nawet szkieletowych z terenów wyżej położonych i osadzone w niższych partiach terenu). Przydatność gleb górskich dla rolnictwa jest ściśle związana z ich żyznością, miąższością, wilgotnością i wysokością nad poziomem morza. Gleby płytkie V-VI klasy, kompleksu owsiano-pastewnego górskiego i owsiano-ziemniaczanego górskiego są przydatne dla uprawy: owsa, ziemniaków i roślin pastewnych, koniczyny (czerwona, biała, szwedzka), komonicy rożkowej, przelotu pospolitego, żywokostu pastewnego i mieszanek motylkowo-trawiastych. Gleby te są w małym stopniu przydatne dla rolnictwa – najwłaściwsze jest przeznaczenie ich pod użytki zielone lub zalesienia.

Gleby terenów podgórskich to gleby bielcowe i brunatne o składzie mechanicznym lessów i pyłów ilastych. Są one korzystnie położone, o dobrze wykształconej warstwie próchniczej i prawidłowych stosunkach powietrzno-wodnych. Gleby te IIIa-IIIb klasy gruntów ornych, kompleksu pszennego dobrego są odpowiednie dla wszelkich upraw polowych, a także dla intensyfikacji rolnictwa-sadownictwa.

Gleby dolinne są to występujące w dolinach rzek mady: płytkie - silnie szkieletowe podle-gające corocznym zalewom to słabe użytki zielone V klasy, przeważnie silnie zachwaszczone oraz głębokie IIIb-IVa klasy, zaliczone do kompleksu przydatności rolniczej pszennego dobrego (odpowiednie dla uprawy pszenicy, jęczmienia, żyta, owsa, ziemniaków, roślin pastewnych, kukurydzy na zieloną masę, rzepy, wyki kosmatej, kamienicy rożkowej; również bardzo dobre dla upraw warzywnych /kapusta/.

Do potencjalnych źródeł zanieczyszczenia gleb należą m.in.:

- niewłaściwe lub nadmierne nawożenie pól środkami chemicznymi prowadzone w trakcie prac polowych;
- opady atmosferyczne skażone związkami chemicznymi;
- uciążliwości wynikające z tzw. niskiej emisji środków transportu drogowego;
- niewłaściwie prowadzona gospodarka ściekami bytowymi (brak oczyszczalni ścieków) i odpadami komunalnymi;
- stosowanie w okresie zimowym technologii utrzymania dróg polegającej na wysypywaniu żużli i zanieczyszczonych żwirów.

Prowadzony od 1994 r. przez IMGW we Wrocławiu monitoring chemizmu opadów atmosferycznych na terenie dawnego woj. jeleniogórskiego pozwala stwierdzić, że obszar ten nadal jest w znacznym stopniu obciążony mokrym opadem zanieczyszczeń zawartych w powietrzu atmosferycznym i stanowi istotne źródło zanieczyszczeń obszarowych Kotliny Jeleniogórskiej.

Na obszarze gminy nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

II.2.3. Lasy.

Lasy gminy Jeżów Sudecki położone są w V – Śląskiej Krainie Przyrodniczo-Leśnej 3 Dzielnicy Przedgórze Sudeckiego.

Administracyjnie lasy należą do Nadleśnictwa Państwowego Lwówek Śląski - Obręb Wleń. Rozmieszczenie siedliskowych typów lasu na tym terenie warunkują czynniki glebowe i klimatyczne związane w znacznym stopniu z wysokością nad poziomem morza. Z uwagi na zajmowaną powierzchnię największe znaczenie gospodarcze mają siedliska lasowe zajmujące 68,5% powierzchni leśnej. Świadczy to o wysokiej produktywności tych gleb.

Drzewostany gminy tworzy 17 gatunków drzew występujących jako panujące, natomiast 25 gatunków posiada swój udział w ogólnym zapasie z drzewostanów.

Najliczniejszymi i najważniejszymi pod względem gospodarczym gatunkami na terenie gminy są:

- świerk zajmujący 38% powierzchni leśnej,
- sosna zajmująca 27% powierzchni leśnej,
- dąb zajmujący 12% powierzchni leśnej.

II.2.4. Warunki wodne, wody powierzchniowe i podziemne.

WODY POWIERZCHNIOWE

Obszar gminy w całości przynależy do dorzecza rzeki Odry. Główną osią hydrograficzną jest rzeka Bóbr, lewobrzeżny dopływ Odry, który w granicach gminy na odcinku Siedlęcín/ Perła Zachodu/ Jezioro Pilchowickie „przebija” się przez pasmo gnejsów izerskich tworząc malowniczy przełom. Do Bobru uchodzą liczne dopływy – jak Chrośnicki Potok - Lipka, Szumiąca, Złotucha oraz inne bezimienne cieką drenujące przyległe tereny. Są to rzeki o bardzo zmiennym reżimie wodnym odzwierciedlającym stosunki opadowe. Dominuje tu odpływ powierzchniowy nad infiltracją, w wyniku czego powstają tzw. wiosenne wezbrania związane z topnieniem pokrywy śnieżnej oraz letnie połączone z długotrwałymi opadami w miesiącach letnich.

Celem ochrony przyległych terenów przed powodzią w latach przedwojennych na Bobrze została zbudowana kaskada zapór oraz urządzeń hydroenergetycznych. Powstały zespół jezior zaporowych (największy w Pilchowicach) ma na celu zredukować wysoką falę powodziową.

Sieć rzeczną uzupełniają małe zbiorniki wodne, na ogół zamulone, zlokalizowane w dolinach rzecznych. Część tych obiektów nadaje się do zagospodarowania.

Na obszarze gminy nie występują tereny narażone na istotne niebezpieczeństwo powodzi. Jednak z uwagi na strukturę gleb i położenie warstw nieprzepuszczalnych w południowej części wsi Jeżów Sudecki (w sąsiedztwie granicy z miastem i linii kolejowej) występują na tym obszarze problemy z odprowadzeniem wód opadowych z części zboczy Góry Szybowcowej, które należy brać pod uwagę przy projektowaniu terenów zainwestowania wiejskiego.

WODY PODZIEMNE

Występowanie i charakter wód podziemnych związany jest z budową geologiczną jednostek morfologicznych. Rejon Obniżenia Jeleniej Góry, zbudowany z osadów przepuszczalnych, odznacza się swobodnym zwierciadłem układającym się średnio na głębokości 0,5-2,0 m p.p.t. Można się spodziewać znacznych wahań zwierciadła wód w zależności od poziomu wód w rzekach. W glinach woda występuje w postaci sączeń o zmiennej wydajności i na zróżnicowanej głębokości, a jej zwierciadło nie ma charakteru jednolitego.

W obrębie pozostałych mikroregionów woda gruntowa występuje w warstwie wietrzelin i w utworach zboczowych (wykształconych jako trudnoprzepuszczalne gliny) w postaci sączeń o zmiennej wydajności i na różnej głębokości. Wielkość i wydajność sączeń uzależniona jest od reżimu opadowego. W obrębie skłónów

przeważa spływ powierzchniowych wód nad jej infiltrację, stąd możliwość występowania wysięków i sączeń.

Poziomy wodonośne

Generalnie zaznaczają się tu dwa poziomy wodonośne:

- 1 - czwartorzędowy z 2 warstwami - tworzy on podstawowy rezerwuar wodny; I-wszą warstwę o miąższości 2-3 m stanowią nawodnione piaski i żwiry zasilane wodami powierzchniowymi; warstwę tę ujmują prawie wszystkie studnie kopane; II- warstwę wodonośną o miąższości 6-10 m na głębokości 8-14 m tworzą żwiry;
- 2 - mezozoiczny (skał litych triasu i kredy) - woda ma charakter szczelinowy w piaskowcach; odnośnie wydajności, jak i możliwości ujęcia, brak jest informacji, a to z uwagi na słabe rozpoznanie hydrogeologiczne tego piętra.

STAN WÓD POWIERZCHNIOWYCH I PODZIEMNYCH

Głównymi źródłami zanieczyszczającymi wody powierzchniowe na terenie gminy są przede wszystkim:

- ścieki przemysłowe nieoczyszczone lub niedostatecznie oczyszczone w zakładowych oczyszczalniach zrzucane w górnym odcinku Bobru (na odcinku do Jeleniej Góry);
- nieoczyszczane ścieki komunalne, odprowadzane kanalizacją ogólnospławną do wód.

Wody Bobru, na odcinku od ujścia Łomnicy do przekroju zbiornika Pilchowickiego, wykazują:

- *według wskaźników fizyczno chemicznych* - III klasę czystości z uwagi na znaczne stężenia fenoli lotnych, azotu azotynowego oraz fosforanów i fosforu ogólnego (w przekroju zbiornika Pilchowickiego wody nie odpowiadały normom z uwagi na bardzo wysokie stężenia azotu azotynowego i miedzi);
- *według wskaźników hydrobiologicznych* - odpowiadały III klasie czystości, wartości wskaźnika saprobowości wyznaczały strefę α -mezosaprobową (strefa o znacznym stopniu zanieczyszczenia, w której następuje m.in. dalszy rozkład aminokwasów, zmniejsza się ilość siarkowodoru na skutek działalności bakterii siarkowych, następuje rozkład cukrów i skrobi).

Analiza wyników badań z ostatnich lat wykazuje nieznaczną poprawę jakości wód rzeki Bóbr we wszystkich grupach zanieczyszczeń. Poprawa jakości wód jest rezultatem szeregu inwestycji ekologicznych realizowanych w obszarze jej zlewni.

Rozpatrując zagadnienie gospodarki wodno-ściekowej jako lokalnego źródła zanieczyszczeń wód powierzchniowych na terenie gminy Jeżów Sudecki należy zwrócić uwagę na następujące aspekty:

- gmina jako jedna z 2-ch gmin wiejskich na terenie dawnego województwa (obok Platerówki) nie posiada żadnej oczyszczalni ścieków,
- ścieki bytowo-gospodarcze z poszczególnych miejscowości, niedostatecznie oczyszczone w przydomowych osadnikach, odprowadzane są do ziemi i przepływających w pobliżu cieków wodnych.

Wody podziemne stanowią jeden z elementów naturalnego obiegu wody w przyrodzie i należy je rozpatrywać łącznie z obiegiem wód w atmosferze i w obrębie wód powierzchniowych. Powstają przede wszystkim wskutek infiltracji części wód opadowych i powierzchniowych w głąb ziemi. Proces przenikania zanieczyszczeń do warstwy wodonośnej zależy od :

- stopnia izolacji od powierzchni terenu,
- odległości od źródła skażeń,
- formy zasilania poziomego wodonośnego,

- prędkości przepływu i ruchu wód podziemnych.

Zasadniczym czynnikiem stanowiącym o przydatności wody naturalnej do określonego celu jest jej skład fizyczno-chemiczny i bakteriologiczny. W ramach monitoringu krajowego i regionalnego (prowadzonego od 1995 r.) zbadano 3 stanowiska badawcze na terenie gm. Jeżów Sudecki :

Tab.3. *Ujęcia wody w gminie Jeżów Sudecki.*

Nr otworu Nr punktu	miejscowość	straty- grafia	rodzaj wód	typ ośrodka	użytko- wanie terenu	Klasa wody		
						1995	1996	1997
308	Płoszczyzna	K ₂	W	2	7	lb	lb	lb
9	Płoszczyzna	T	W	2	3	II	II	II
31	Jeżów Sudecki	Q	W	1	3	-	-	lb

Oznaczenia : K₂ – kreda, T – trias, Q – czwartorzęd, W – wody wgłębne, 1 – porowy, 2 – porowo-szczelinowy, 3 – grunty orne z przewagą gosp. rozdrobnionej, 7 – obszary zabudowane

Wody podziemne występujące w Jeżowie Sudeckim charakteryzują się zwiększoną zawartością HCO₃, natomiast w Płoszczyźnie podwyższoną elektryczną przewodnością właściwą i zawartością manganu i żelaza.

II.2.5. Warunki klimatyczne.

Obszar gminy (wg A. Schmucka) należy do klimatycznego regionu jeleniogórskiego, gdzie zaznaczają się dwa piętra klimatyczne :

A – najniższe sięgające do wysokości 400 – 450 m n.p.m. najcieplejsze ze średnią temperaturą roku 7,0^o - 8,0^o C okresu wegetacyjnego 12,5^o – 14^o C. Okres wegetacyjny trwa 220-230 dni, zaś roczny opad waha się od 750 do 780 mm z czego na okres wegetacyjny przypada 65%.

B - umiarkowane obejmujące piętro wysokościowe 450-600 m n.p.m., średnia temperatura roku wynosi 6,5^o - 7,0^oC zaś okresu wegetacyjnego trwającego ok. 200 dni – 11,0^o – 13^o C, opad roczny w zależności od ekspozycji od 800-850 mm.

Podstawowe czynniki, które decydują o zróżnicowaniu poszczególnych elementów meteorologicznych w obrębie gminy to – duże deniwelacje wysokościowe rzędu 250-350 m i panujący układ orograficzny. W aspekcie powyższych kryteriów wydzielono większe rejony klimatyczne, które cechuje pewna odrębność klimatyczna:

1. kotlinę obniżenia śródgórskiego z górną granicą wysokościową ok. 400 m n.p.m. ze stosunkowo niewielkim zróżnicowaniem topoklimatycznym - rejon ten z uwagi na naturalną izolację od łagodzących powiewów mas powietrza z północy i zachodu jest podatny do występowania niskich temperatur minimalnych w zastoiskach chłodnego powietrza przyczyniających się do powstawania inwersji termicznej, miąższość warstwy inwersyjnej waha się od 50 do 80 m ponad dna dolin, łączny czas trwania zjawisk wynosi od 150 do 180 dni w roku; częstym zjawiskiem są płytkie inwersje dobowe obejmujące dna dolin rzecznych; zdecydowanie przeważają wiatry z kierunku zachodniego, których udział w ciągu roku dochodzi do 25,5%; średnia prędkość wiatru w ciągu roku na dominujących kierunkach, tj. z sektora południowo-zachodniego mieści się w przedziale 3,0-5,9 m/s;
2. obszar Gór Kaczawskich i Wysoczyzny Rybnicy powyżej 400 m n.p.m. z zaostrzonym przebiegiem elementów meteorologicznych i silnie zróżnicowanymi topoklimatami - charakteryzuje go silna kontrastowość elementów klimatycznych; główne cechy klimatyczne to: silne dobowe wahania temperatur, wydłużony okres zalegania pokrywy śnieżnej (do 80 dni), wzrost intensywności nawietrzania partii szczytowych, pewna zacisność północnych skłonów związana z cieniem aerodynamicznym,

skrócenie czasu nasłonecznienia niektórych głębokich dolin o przebiegu równoleżnikowym, wzrost rocznej sumy opadów do ok. 850 mm, uprzywilejowanie termiczno-solarne skłónów sektora W-S-E.

II.2.6. Higiena powietrza atmosferycznego.

Na terenie gminy Jeźów Sudecki nie prowadzono monitoringu zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego (najbliżej położone punkty monitoringu WSSE znajdują się w Jeleniej Górze: przy ul. Ogińskiego - Zabobrze, drugi w Cieplicach). Z uwagi na fakt, że obszar gminy jest położony powyżej strefy dennej Kotliny Jeleniogórskiej oraz z pewnością znacznie lepiej przewietrzany, należy wnosić, że faktyczne stężenia zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, w szczególności na terenie wsi przylegających bezpośrednio do terenów miasta - Jeźów Sudecki, Dziwiszów i Siedlęcina, są mniejsze niż na jego terenie. Charakterystyczny jest okresowy wzrost stężeń zanieczyszczeń w sezonie zimowym.

Stężenia zanieczyszczeń w punkcie na Zabobrze wynoszą (w nawiasach podano dopuszczalne dla obszarów specjalnie chronionych):

- średnioroczne stężenie pyłu zawieszonego : 35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (40),
- średnioroczne stężenie SO_2 : 12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (12),
- średnioroczne stężenie NO_2 : 35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (30).

(przekroczony został poziom stężenia dla NO_2 o 16,7%)

Pomiary zanieczyszczenia powietrza prowadzone przez WIOŚ w Jeleniej Górze nie wykazały przekroczeń dopuszczalnych stężeń żadnego z oznaczanych zanieczyszczeń, a analizy ich poziomów prowadzone dla okresu kilku ostatnich lat wykazują stopniową i systematyczną poprawę w tym zakresie.

Na terenie gminy nie występują większe emitory zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego. Z uwagi na rozdrobnioną niską zabudowę, znaczną ilość palenisk domowych i obiektów ogrzewanych tradycyjnie paliwami stałymi, czynniki te wpływają zasadniczo na charakter lokalnych emisji.

II.2.7. Klimat akustyczny.

Na terenie gminy Jeźów Sudecki nie prowadzono badań związanych z określeniem poziomu hałasu i uciążliwości związanych z ruchem drogowym. Należy przypuszczać, że na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie głównych drogowych ciągów komunikacyjnych mogą lokalnie występować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, które wynoszą : 55 dB(A) w dzień i 45 dB(A) w nocy.

Na terenie gminy nie występuje praktycznie problem nadmiernej emisji hałasu z zakładów przemysłowych do środowiska. Lokalnie mogą pojawiać się zagrożenia wynikające m.in. z wykonywania hałaśliwych prac na zewnątrz budynków produkcyjnych, czasowego usytuowania hałaśliwych urządzeń na otwartej przestrzeni, czy niewystarczającej izolacyjności akustycznej ścian budynków produkcyjnych (otwarte okna i bramy) itp.

II.3. TERENY I OBIEKTY CHRONIONE.

II.3.1. Chronione tereny i obiekty przyrodnicze.

PARK KRAJOBRAZOWY DOLINY BOBRU

Park Krajobrazowy Doliny Bobru (PKDB) utworzony na mocy uchwały nr VIII/47/89 z 16 listopada 1989 r. Wojewódzkiej Rady Narodowej w Jeleniej Górze (Dz. Urz. Woj. Jeleniogórskiego nr 16 z 21 listopada 1989 r.), obejmuje najcenniejsze pod względem krajobrazowym, przyrodniczym i kulturowym tereny położone na obszarze 13 270 ha (wraz z otuliną 23 670 ha) pomiędzy Jelenią Górą, a Lwówkiem Śląskim. Główne walory tego obszaru to :

- urozmaicony przebieg Doliny Bobru, znacznie zniekształcony na pocz. XX w. przy realizacji kaskady zbiorników wodnych, z największym na Dolnym Śląsku zbiornikiem – Jeziorem Pilchowickim;
- duża wartość ekosystemów leśnych, polegająca na występowaniu silnie zróżnicowanych i wzajemnie przenikających się siedlisk leśnych nizinnych, wyżynnych i górskich, z dobrze zachowanymi drzewostanami, często posiadającymi naturalny charakter;
- znaczne nagromadzenie na tym obszarze zabytków kultury materialnej o wysokiej klasie, jak np. mieszkalna wieża rycerska w Siedlęcinie.

Podstawą prawną funkcjonowania PKDB, oprócz *ustawy o ochronie przyrody* (Dz.U. Nr 92 z 2004 r., poz.880) i wspomnianej uchwały WRN w Jeleniej Górze, jest *Rozporządzenie Wojewody Dolnośląskiego Nr 28 z dnia 28 listopada 2008 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Doliny Bobru*.

„Plan ochrony Parku Krajobrazowego Doliny Bobru”

W **planie ochrony PKDB** przyjęte zostały następujące ustalenia szczegółowe dla terenów gminy Jeżów Sudecki mające istotny wpływ na kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów Sudecki:

- objęcie ochroną w formie **zespołów przyrodniczo-krajobrazowych** następujących obiektów geomorfologicznych: Borowy Jar, dolina potoku Wądół, dolina Kamienicy, dolina przełomowa (Jeziorno Wrzeszczyńskie), dolina Potoku Chrośnickiego;
- objęcie ochroną w formie **stanowisk dokumentacyjnych** lub **pomników przyrody** następujących obiektów geologicznych: ścianki skalne Wysokie Skały na prawym brzegu Bobru, odsłonięcie skalne bez nazwy na lewym brzegu Bobru poniżej zapory Jeziora Modrego, masyw skalny Wieżyca naprzeciw "Perły Zachodu" w Borowym Jarze;
- objęcie ochroną w formie użytku ekologicznego doliny potoku Chrośnickiego między Czernicą i Nielestnem, z cennymi ekosystemami leśnymi.

Ponadto zaproponowano objęciem ochroną następujące **kompleksy przyrodnicze**:

- lasy między Płoszczynką a Czernicą,
- dolina Chrośnickiego Potoku między Czernicą i Nielestnem.

oraz **obiekty przyrody nieożywionej**: skałki diabazowe w Janówku, kamieniołom na Górze Skowron i **obiekty przyrody ożywionej**: lipa drobnolistna w sąsiedztwie Wieży Rycerskiej w Siedlęcinie i 2 lipy drobnolistne przy ul. Ogrodowej w Jeżowie Sudeckim.

CHRONIONE I WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Na terenie gminy Jeżów Sudecki występuje **lipa drobnolistna**, rosnąca w południowej części wsi Dziwiszów (w sąsiedztwie budynku nr 148), uznana za pomnik przyrody (Rozp. WJ nr 19/94 z 13.05.1994, Dz. Urz. Nr 21, poz.115).

W opracowanej *Inwentaryzacji przyrodniczej gminy Jeżów Sudecki* zostały wyodrębnione i wskazane do objęcia ochroną następujące elementy środowiska przyrodniczego:

A. FLORA

- Góra Wapienna koło Siedlęcina - duży kompleks leśny z licznymi zarastającymi wyrobiskami po dawnych kamieniołomach wapienia (fragmenty żywej buczyny sudeckiej z wielogatunkowym runem z występowaniem szczyra trwałego i żankiela zwyczajnego; gatunki chronione:

kruszczyk szerokolistny, marzanka wonna, kopytnik, wawrzynek wilczełyko, konwalia majowa, pierwiosnka wyniosła);

- lasy między Płuszczynką a Czernicą - duży kompleks leśny z fragmentami dobrze zachowanych zbiorowisk buczyny, grądów i lasów łęgowych (bogate i wielogatunkowe runo, rośliny chronione: śnieżyca wiosenna, śnieżyczkę przebiśnieg, bluszcz, kopytnik, marzanka wonna; rośliny rzadkie: ciemiernik zielony, czosnek niedźwiedzi, przetacznik górski, zawilec żółty); proponowana forma ochrony – **rezerwat**;
- jaworzyna górską między Czernicą i Janówkiem - fragmenty zbiorowisk leśnych (buczyny) z jaworzyną górską z obfitym występowaniem miesięcznicy rocznej (rośliny chronione: konwalia majowa, marzanka wonna, bluszcz; rośliny rzadkie: śledzienia naprzeciwlistna);
- dolina potoku na zachód od Dziwiszowa - Kompleks zbiorowisk łąkowych i fragmentów zbiorowisk leśnych z obfitym występowaniem storczyka szerokolistnego (rośliny rzadkie: turzyca Duvalla, kozłek dwupienny, listera jajowata, konwalia majowa, kalina koralowa); proponowana forma ochrony – **użytek ekologiczny**.

B. FAUNA

- Górna część doliny potoku Ochotnica między Płuszczyną i Dziwiszowem - rozległe łąki o różnym stopniu wilgotności z licznymi zakrzaczeniami (gatunki ptaków: derkacz, przepiórka, pokrzewka jarzębata, gąsiorek, turkawka, świerszczak, świergotek łąkowy i paszkoł);
- Dolina Potoku Chrośnickiego od Chrośnicy do Czernicy Górnej - mało przekształcona dolina, z zachowanym naturalnym układem biotopów (gatunki ptaków: bocian czarny, siniak, turkawka, trzmielojad, krogulec, paszkoł, kruk, pliszka górską, świerszczak, strumieniówka, świergotek łąkowy);
- Kompleks łąkowo-stawowy na zachód od Jeżowa - szeroka dolina z wilgotnymi łąkami (gatunki ptaków: zimorodek, łabędź niemy, sieweczka rzeczna, strumieniówka, kłaskawa, świergotek łąkowy, krogulec);

Na terenie gminy występuje 31 gatunków ssaków (oprócz nietoperzy), co stanowi wynik świadczący o zadowalającym stanie środowiska przyrodniczego gminy. Do najliczniej występujących gatunków chronionych należą ryjówkowate: jeż, kret, wiewiórka, gronostaj, łasica i wydra.

LASY

Na terenie gminy Jeżów Sudecki lasy zajmują powierzchnię 2632 ha, co stanowi 27,9 % powierzchni gminy. Typy siedliskowe lasów, ich charakterystyka i struktura zostały omówione w p-kcie II.2.3.

Wszystkie lasy są lasami ochronnymi w rozumieniu *Ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach*. Pełnią one różnorodne **funkcje** :

- **glebochronne**, zmniejszające procesy erozyjne polegające na wymywaniu i wyjąławianiu gleb,
- **wodochronne**,
- **rekreacyjno-wypoczynkowe** (las masowego wypoczynku), przede wszystkim wykorzystywane przez mieszkańców Jeleniej Góry (m.in. obszar Parku Krajobrazowego Do-liny Bobru, rejon Wzgórz Dziwiszowskich i Góry Szybowcowej).

II.3.2. Chronione zespoły i obiekty kulturowe.

REJESTR ZABYTKÓW

Na terenie gminy Jeżów Sudecki usytuowane są następujące obiekty budowlane oraz stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, podlegające ochronie w trybie *Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* :

Tab.4. *Obiekty wpisane do rejestru zabytków.*

<i>lp.</i>	<i>miejsowość</i>	<i>obiekt</i>	<i>nr rejestru</i>
1	Chrośnica	kościół filialny pw. Św. Jadwigi	1123/J
2		cmentarz przykościelny	1121
3	Czernica	kościół parafialny pw. Michała Archanioła	1120/J
4		cmentarz przykościelny	1120/J
5		kaplica zamkowa	1120
6		pałac	530
7		park przypałacowy	503/J
8		budynek mieszkalny nr 4	1516
9	Dziwiszów	kościół filialny pw. Św. Wawrzyńca	1140
10		cmentarz przykościelny	1127/J
11		pałac	714/J
12		park przypałacowy	504/J
13		dawny zajazd – obec. budynek mieszk. nr 39	618/J
14	Janówek	budynek mieszkalny nr 127	513/J
15	Jeżów Sudecki	kościół parafialny pw. Michała Archanioła	1404
16		cmentarz przykościelny	1121/J
17		Dom Gwarków, ul. Długa 135	602
18		budynek mieszkalny ul. Długa 66	491/J
19		budynek mieszkalny ul. Długa 16	493/J
20	Siedlęcín	kościół poewangelicki, obec. pomocniczy kat.	1420
21		wieża rycerska	87
22		kościół parafialny pw. Św. Mikołaja	1419
23		cmentarz przy kościele pw. Św. Mikołaja	1119/J

Tab. *Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru.*

1	Dziwiszów	osada późnośredniowieczna	66/ARCH/82
2		osada późnośredniowieczna	67/ARCH/82
3		osada późnośredniowieczna	68/ARCH/82
4		rejon górnictwa złota -średniowiecze	1/ARCH/94
5	Płuszczyna	grodzisko XIV w.	220/ARCH/66
6		rejon górnictwa złota -średniowiecze	2/ARCH/97
7	Siedlęcín	ruiny zamku - średniowiecze	3/ARCH/97

INNE ZESPOŁY I OBIEKTY CHRONIONE

Na terenie gminy znajdują się następujące, nie wpisane do rejestru zabytków,
cmentarze zabytkowe :

- w Chrośnicy: Zespół d. cmentarza poewangelickiego, obecnie katolickiego z 2 poł. XIX w. z dzwonnica i kaplicami;
- w Czernicy: Cmentarza poewangelicki, obecnie komunalny, założony w poł. XIX w. z murem i kaplicą, cmentarz rodowy rodziny Schoeller, założony w pocz. XX w. ze szpalerami lipowymi;
- w Jeżowie Sudeckim: Park (d. cmentarza ewangelicki, założony w poł. XIX w.);
- w Siedlęcínie: Cmentarz przykościelny, katolicki, założony w XIV w., otoczony murem z bramką, najstarsze płyty nagrobne z XVI w.; park (d. cmentarz ewangelicki, założony w poł. XIX w.) z alejami i szpalerami lip, jaworów i grabów;

- w Płoszczynie: Cmentarz komunalny, d. ewangelicki, założony w 2 poł. XIX w., z murem i kaplicą.

Na terenie gminy znajduje się ok. 580 obiektów winnych zostać zaliczonych do **gminnej ewidencji zabytków**, tzn. wykazu zawierającego obiekty, których wybrane wartościowe elementy podlegają częściowej ochronie prawnej (w Chrośnicy - 67, w Czernicy - 177, w Dziwiszowie - 61, w Janówku - 28, w Jeżowie Sudeckim - 141, w Płoszczynie - 51, w Siedlęcinie - 42, we Wrzeszczynie – 13).

Ponadto wzdłuż rzeki Bóbr usytuowane są obiekty będące **zabytkami techniki i budownictwa technicznego**: elektrownie i budowle wodne w Siedlęcinie i Wrzeszczynie.

II.4. UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO-GOSPODARCZE.

II.4.1. Demografia i zatrudnienie.

Obecnie liczba ludność gminy ogółem wynosi 5962 osób (stan na 31.12.2003r.), w tym:

- w wieku przedprodukcyjnym 1645 (27,6% ogółu ludności),
- w wieku produkcyjnym 3330 (55,9% ogółu ludności),
- w wieku poprodukcyjnym 987 (16,5% ogółu ludności).

W strukturze ludności według płci ma miejsce liczebna przewaga kobiet nad mężczyznami (100 mężczyzn – 103 kobiety). Należy zaznaczyć, że w gminie Jeżów Sudecki utrzymuje się dodatni poziom przyrostu naturalnego.

Liczba bezrobotnych w końcu 2003 r. wynosiła 350 osoby, co stanowi ok. 12% populacji ludności w wieku produkcyjnym. Stopa bezrobocia w gminie Jeżów Sudecki była na tle regionu – dawnego woj. jeleniogórskiego – stosunkowo niska (dla dawnego województwa wynosiła 16,6%).

Struktura zatrudnienia w gminie wg sekcji Europejskiej Klasyfikacji Działalności (EKD) wygląda następująco (zatrudnieni, stan na 31.12.2002 r.):

działalność produkcyjna	225
usługi rynkowe	42
usługi nierynkowe	94
rolnictwo	8
razem:	369

II.4.2. Gospodarka i budżet gminy.

Gospodarka gminy opiera się głównie na dochodach pochodzących z 4-ch podstawowych źródeł : podatków i opłat lokalnych, udziału w podatkach stanowiących dochody Skarbu Państwa, subwencji ogólnych i dotacji z budżetu państwa. Strukturę dochodów i wydatków budżetu przedstawia poniższe zestawienie:

Tab.5. *Budżet gminy Jeżów Sudecki - dochody i wydatki.*

Dochody (w tys. zł)	Wydatki (w tys. zł)
Ogółem : 6.801,2	Ogółem : 6.609,6

podatki i opłaty lokalnych	udział w podatkach stan. dochody Skarbu P.	subwencje ogólne	dotacje z budżetu państwa	wynagrodzenia	zakup materiałów i usług	opłaty i składki	dotacje na wydatki bieżące	inwestycje
1105,8	3475,3	2488,3	758,7	2297,6	3343,5	789,7	108,2	170,6

(Dane : Rocznik Statystyczny woj. dolnośląskiego, Urząd Statystyczny we Wrocławiu 2003 r.)

Wydatki inwestycyjne stanowią w gminie ok.10,0% wydatków budżetu ogółem. Należy sądzić, że ich wysokość wynika z realnych możliwości ekonomicznych władz gminnych, a nie z faktycznych potrzeb społeczności lokalnej.

Na terenie gminy działa 395 podmiotów gospodarczych. Poniżej zestawiono jednostki gospodarcze zarejestrowane w gminie (wg systemu „Regon”):

sektor publiczny:

przedsiębiorstwa państwowe i komunalne	1
spółki prawa handlowego	-
inne jednostki	8

sektor prywatny:

spółki prawa handlowego	23
spółdzielnie	3
przedsiębiorstwa zagraniczne	-
osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	355
inne jednostki	6
razem:	395

Powyższe zestawienie wskazuje wyraźnie na przesunięcie aktywności gospodarczej z sektora publicznego do prywatnego, którego udział w wolumenie produkcji i usług już dzisiaj jest dominujący.

II.4.3. Struktura usługowo-produkcyjna.

HANDEL, GASTRONOMIA I USŁUGI BYTOWE

Rozmieszczenie placówek handlu detalicznego na terenie gminy nie jest równomierne. Ponad ¾ spośród ok. 40 sklepów zlokalizowanych jest w Jeżowie Sudeckim, Siedlęcinie i Dziwiszowie, a pozostałe placówki tego rodzaju prowadzą działalność w innych miejscowościach wiejskich gminy. W zestawieniu z liczbą ludności zamieszkującej poszczególne wsie sytuację w tym zakresie ocenić należy jako silnie zróżnicowaną.

W rodzajowej strukturze detalicznych placówek handlowych dominują natomiast sklepy spożywcze różnych branż (ogólnej, mięsnej, warzywniczej), często uzupełniane przez sprzedaż artykułów przemysłowych.

Coraz większa liczba osób fizycznych prowadzi działalność gospodarczą w dziedzinie gastronomii. Pozytywnymi cechami przemian w tym zakresie w gminie Jeżów Sudecki jest pojawienie się sieci różnych małych zakładów gastronomicznych świadczących szeroki wachlarz usług. Są to zatem pijalnie piwa, drink-bary, itp. Sieć tych punktów rozmieszczona jest na terenie całej gminy względnie równomiernie.

Dominującą rolę pod względem liczby zakładów usługowych mają te rodzaje usług, które świadczone są w większym zakresie na rzecz działalności gospodarczej lub inwestycyjnej niż na rzecz zaspokojenia bieżących potrzeb ludności. Relatywnie dużą liczbę zakładów wykazują zwłaszcza działy usług, które są związane z budownictwem i szeroko rozumianym zaopatrzeniem: usługi budowlane, stolarskie i transportowe. Pozostałe natomiast zakłady świadczą usługi o wyraźnie bytowym charakterze (zakłady mechaniki pojazdowej, punkt naprawy sprzętu RTV, zakłady krawieckie, zakład fryzjerski, itd.). Rozmieszczenie usług w gminie nie jest przy tym równomierne, gdyż widoczna jest wyraźna ich koncentracja w Jeżowie Sudeckim.

DZIAŁALNOŚĆ PRODUKCYJNA I BUDOWLANA

Atrakcyjne położenie (w tym sąsiedztwo Jeleniej Góry oraz bliskość rynków zbytu i zaopatrzenia) sprawia, że gmina Jeżów Sudecki ma dogodne warunki dla rozwoju różnorodnej działalności produkcyjnej. Stąd też przemysł przetwórczy, a także działalność budowlana odgrywają w tejże gminie istotną rolę. Uwzględniając podmioty gospodarcze za-rejestrowane w sekcji D (działalność produkcyjna) oraz w sekcji F (budownictwo) ich liczba ogółem na terenie gminy wynosi 115 (stan: grudzień 2002 r.): działalność produkcyjna – 87, budownictwo – 28.

Lokalne rolnictwo stanowi główne oparcie dla działalności 8 podmiotów gospodarczych zajmujących się produkcją artykułów spożywczych. W grupie tych jednostek znajdują się m.in. 5 zakładów piekarskich i cukierniczych zakłady przetwórstwa mięsnego („PE- KROL” zlokalizowane w Siedlęcinie).

Istotne miejsce w sferze produkcyjnej gminy Jeżów Sudecki zajmują także zakłady przemysłu włókienniczego (łącznie 7 podmiotów zajmujących się produkcją odzieży) oraz podmioty zajmujące się działalnością związaną z ogólną inżynierią mechaniczną (ogółem 12 jednostek).

Z tutejszym leśnictwem związanych jest natomiast 30 podmiotów gospodarczych. W grupie tychże podmiotów znajdują się przede wszystkim prywatne zakłady stolarskie produkujące głównie drewniane elementy konstrukcyjne, stolarkę budowlaną oraz zajmujące się obróbką drewna. Wyraźna koncentracja podmiotów w tym zakresie dotyczy Czernicy. Na uwagę zasługują ponadto podmioty zajmujące się produkcją mebli (8 jednostek), produkcją wyrobów z cementu, betonu i gipsu (3 jednostki) oraz cięciem, formowaniem i obróbką kamieni (2 jednostki).

Przestrzenne rozmieszczenie podmiotów gospodarczych prowadzących działalność produkcyjną i budowlaną w gminie Jeżów Sudecki nie jest równomierne. Znaczna część z ogólnej liczby 127 tychże podmiotów zlokalizowana została w większych miejscowościach wiejskich (Jeżowie Sudeckim, Siedlęcinie i Dziwiszowie). W tych rejonach gminy uwzględniając dotychczasowe zainwestowanie i dostępność komunikacyjną, przewidywać należy również w przyszłości lokalizację działalności produkcyjnej i komplementarnych do niej funkcji. Jedynie nieliczne zakłady, na ogół niewielkie, działają w pozostałych miejscowościach gminy.

II.4.4. Rolnictwo i leśnictwo.

ROLNICTWO

Powierzchnia użytków rolnych wynosi 5883 ha, co stanowi ok. 62,3% powierzchni gminy. Powierzchnia indywidualnych gospodarstw rolnych – 5461 ha (stan na 31.12.2002 r.), co stanowi ok. 93% ogółu areалу.

Upadek państwowych i spółdzielczych form gospodarowania rolniczego spowodował, również na terenie gminy Jeżów Sudecki, znaczny przyrost powierzchni użytków rolnych nie wykorzystywanych dostatecznie lub wcale – potencjalna niska dochodowość produkcji rolnej nie wywołuje obecnie istotniejszego zainteresowania w kierunku przejmowania i uprawy dawnych nieprywatnych gruntów. Degradacji ulegają nie tylko grunty orne i użytki zielone, ale również obiekty hodowlane i związana z gospodarką rolną infrastruktura.

Warunki glebowe i agroklimatyczne występujące na terenie gminy należą do przeciętnych w skali dawnego woj. jeleniogórskiego. Jakość użytków rolnych mieści się między IV a VI klasą bonitacyjną. Sprzyjają one rozwojowi upraw zbożowych i okopowych, rzepa-ku i lnu oraz hodowli bydła mlecznego, rzeźnego i owiec. Przeważająca część gruntów to własność prywatna (niemal 83% ogółu powierzchni użytków rolnych). Gospodarstwa są w zdecydowanej większości rozdrobnione, słabo wyposażone w środki produkcji, nastawione na wielokierunkowy, naturalny typ gospodarowania.

Mniejszą rolę w tejże gminie odgrywa produkcja zwierzęca. Relatywnie niski jest bowiem stan pogłowia bydła i trzody chlewnej (według stanu w czerwcu 1996 roku w gminie hodowano (wyłącznie w rolnictwie indywidualnym): 1484 sztuki bydła, 1060 sztuk trzody chlewnej, a także niemal 90 koni oraz 45 sztuk owiec. Obecnie stan pogłowia bydła wynosi (XII 2004 r.) ok.650 szt. Hodowla nie jest więc obecnie znaczącym działem produkcji rolniczej w gminie Jeżów Sudecki.

Oprócz indywidualnych gospodarstw rolnych w gminie tej prowadzą działalność także gospodarstwa, które należą (bądź uprzednio należały) do sektora publicznego. Jak w całym kraju, tak i w tych obiektach sytuacja organizacyjna i ekonomiczna jest niejako zawieszona, niepewna; gospodarstwa te, w oczekiwaniu na generalne rozwiązania co do ich przyszłych losów, funkcjonują w ograniczonym zakresie.

Wydaje się, że obszar gminy Jeżów Sudecki jest szczególnie predestynowany, z uwagi na sąsiedztwo Jeleniej Góry oraz bliskość tranzytowych szlaków komunikacyjnych, do lokalizacji obiektów przetwórstwa rolno-spożywczego, obsługujących zarówno potrzeby lokalne, jak i ponadlokalne. Na terenie gminy mogłyby być sytuowane obiekty przetwórstwa mleka, mięsa, produktów rolnych, owoców i warzyw.

LEŚNICTWO

Gmina Jeżów Sudecki posiada relatywnie duże skupiska lasów. Łączny obszar użytków leśnych wynosi bowiem niemal 2700 ha (w tym prawie 2400 ha lasów). Poziom lesistości w gminie wynosi więc 28,5% i jest zbliżony do średniej wartości dla kraju (28,4%), lecz zdecydowanie niższy od przeciętnego dla gmin powiatu jeleniogórskiego (49,3%). Drzewostan lasów składa się natomiast głównie z drzew świerkowych i sosnowych, częściowo jest liściasty.

Lasy w gminie Jeżów Sudecki pełnią przede wszystkim funkcję gospodarczą. Według stanu w lipcu 1999 roku leśnictwem i pozyskaniem drewna zajmowało się 12 podmiotów gospodarczych prowadzonych przez osoby fizyczne, a zarejestrowanych głównie w Czernicy, Chrośnicy, Jeżowie Sudeckim i Płuszczynie. Stosunkowo niewielkie znaczenie dla gminy mają inne sposoby użytkowania lasów. Widoczne są jednak wyraźne możliwości ich wykorzystania dla celów turystycznych i wypoczynkowych. Obecnie do wypełniania tychże funkcji lasy gminy Jeżów Sudecki nie są odpowiednio zagospodarowane.

II.4.5. Turystyka, sport i rekreacja.

Baza noclegowa stanowi podstawę turystyki pobytowej. Bazę noclegową turystyki i wypoczynku w gminie Jeżów Sudecki stanowiły w 1998 roku dwa obiekty o całorocznym okresie użytkowania oraz pięć gospodarstw agroturystycznych. Struktura rodzajowa obiektów noclegowych turystyki w gminie, według stanu w dniu 31 lipca 1998 roku, przedstawia następująco:

- gościniec „Perła Zachodu” w Siedlęcinie,
- pokoje gościnne (dawny hotel) na Górze Szybowcowej,
- gospodarstwa agroturystyczne (ok. 20 obiektów na terenie gminy) z łączną liczbą ok. 250 miejsc noclegowych.

W miejscowościach gminy Jeżów Sudecki zlokalizowanych jest wiele atrakcyjnych obiektów zabytkowych mogących być przedmiotem bardziej intensywnej penetracji tury-stycznej. Do obiektów tych należy w szczególności zaliczyć średniowieczną Wieżę Rycerską w Siedlęcinie (z najstarszymi na ziemiach polskich malowidłami ściennymi o tematyce świeckiej), Dom Gwarków w Jeżowie Sudeckim (zbudowana w 1601 r. karczma dla poszukiwaczy różnorodnych kruszców;), pozostałości średniowiecznego grodziska w Płuszczynie, zespół pałacowo-parkowy w Dziwiszowie oraz liczne obiekty sakralne.

Jeżów Sudecki to ponadto od lat znane i uznawane miejsce dla uprawiania sportów szybowcowych oraz lotniarstwa. Na Górze Szybowcowej mieści się lotnisko oraz ośrodek lotniczy Aeroklubu Jeleniogórskiego.

Między Chrośnicą a Dziwiszowem, na północnym stoku Łysej Góry znajduje się natomiast Mikrostacja Sportów Zimowych SN „Aesculap” w Jeleniej Górze z 5-ma wyciągami i atrakcyjnymi trasami zjazdowymi o zróżnicowanym stopniu trudności (istniejące wyciągi o długościach : 890, 405 i 320 m, planowana jest budowa 3-ch nowych o długościach : 265, 420 i 430 m oraz rozbudowa jednego z istniejących (405 m) do długości 670 m). Istnieje przy tym system sztucznego naśnieżania stoku, a planowane jest jego pokrycie igielitem, co rozszerzy ofertę rekreacyjną gminy także o uprawianie sportów narciarskich poza sezonem zimowym. Wraz z projektowanym schroniskiem, rejon Łysej Góry stanowić będzie obszar o szczególnie wysokiej atrakcyjności turystycznej.

Kompleksem terenów otwartych o znacznych walorach przyrodniczo-krajobrazowych jest obszar Wzgórz Dziwiszowskich. Z uwagi na swoje bezpośrednie sąsiedztwo z Zadobrzem – największą mieszkaniową dzielnicą Jeleniej Góry – teren Wzgórz Dziwiszowskich stanowi bardzo atrakcyjny obszar wypoczynkowo-spacerowy dla mieszkańców miasta, będąc naturalnym zapleczem dla codziennej i weekendowej rekreacji.

Teren gminy Jeżów Sudecki jest wyjątkowo predestynowany, z uwagi na walory krajobrazowe i

występowanie znacznej ilości atrakcyjnych elementów środowiska przyrodniczego, do rozwoju turystyki pieszej i rowerowej. Przez gminę przebiegają szlaki turystyczne o różnych stopniach trudności przejścia, wzdłuż których znajduje się wiele interesujących obiektów kultury materialnej oraz pomników przyrody. W planie ochrony Parku Krajobrazowego Doliny Bobru zostały również zaproponowane przebiegi głównych szlaków rowerowych, które zostały rozszerzone przez autorów na obszar zachodniej części gminy.

II.4.6. Stan władania.

Na terenie gminy występuje zdecydowana przewaga, z wyłączeniem gruntów będących w administracji lasów państwowych, własności prywatnej. Stosunkowo duży udział w strukturze władania ma Agencja Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa, która posiada większe kompleksy gruntów we wsiach: Czernicy, Dziwiszowie, Janówku i Siedlęcinie. Z uwagi na zbywanie zasobów ANR należy przewidywać, że udział własności prywatnej będzie w najbliższej przyszłości ulegał systematycznemu zwiększaniu. Ponadto należy również podkreślić trwały trend zbywania przez Rolniczą Spółdzielnię im. A. Mickiewicza w Jeleniej Górze na rzecz osób fizycznych znacznych arealów gruntów rolnych położonych w południowej części wsi Jeżów Sudecki z przeznaczeniem ich pod zabudowę mieszkaniową.

Wśród większych kompleksów gruntów stanowiących własność komunalną i mogących stanowić przedmiot zainteresowania przyszłych inwestorów należy wymienić tereny położone:

- w południowej części Siedlęcina,
- we wschodniej części Jeżowa Sudeckiego (rejon ul. Topolowej);
- w południowej części Czernicy.

II.5. UWARUNKOWANIA PONADLOKALNE.

Podstawowym uwarunkowaniem ponadlokalnym jest niewątpliwie sąsiedztwo powiatu grodzkiego Jelenia Góra - dużego ośrodka miejskiego o liczbie mieszkańców ok. 90 tys., przylegającego od południa do granic gminy Jeżów Sudecki. Wzajemne relacje i oddziaływania pomiędzy gminą i miastem przejawiają się przede wszystkim w następujących dziedzinach:

- znacznym zainteresowaniu mieszkańców miasta obszarem południowej części gminy – terenami przede wszystkim wsi Jeżów Sudecki, Dziwiszów i Siedlęcina - jako rejonem potencjalnego lokalizowania i inwestowania w rozwój funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej;
- powiązaniu w sferze dojazdów do pracy (co 3-ci mieszkaniec gminy pracuje w Jeleniej Górze), ponadto mieszkańcy i użytkownicy gminy korzystają z usług wyższego rzędu mieszczących się w Jeleniej Górze (kultura, transport, duży branżowy handel, szkolnictwo ponadpodstawowe i wyższe, służba zdrowia itp.);
- realizacji potrzeb mieszkańców Kotliny Jeleniogórskiej w zakresie sportu, turystyki i rekreacji – duża atrakcyjność takich terenów i urządzeń jak : rejonu Doliny Bobru z przełomem i zbiornikami we Wrzeszczynie i Siedlęcinie, Mikrostacji Sportów Zimowych „Łysa Góra” w Dziwiszowie i Chrośnicy z rozwijającą się infrastrukturą obsługującą (wyciągi narciarskie, naśnieżanie, gastronomia), rejonu Wzgórz Dziwiszowskich jako naturalnego zaplecza spacerowego dla mieszkańców największej dzielnicy mieszkaniowej miasta – Zabobrza.

Do ważnych elementów środowiska przyrodniczego i struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy stanowiących uwarunkowania ponadlokalne w zakresie sportu i turystyki należą ponadto:

- Góra Szybowcowa, której rejon stanowi unikalny obszar, nie tylko w skali kraju - ze względu na szczególnie korzystne warunki wznoszenia, do uprawiania sportów lotniczych (szybownictwo, lotniarstwo, spadochroniarstwo); istniejąca infrastruktura techniczno-usługowa mogłaby stanowić przyczynek do bardziej zdecydowanego rozwoju wymienionych form aktywności sportowej;
- przebieg odcinka drogi krajowej nr 30 jako trasy tranzytowej – w zgłaszanych wnioskach pojawia się istotne zainteresowanie przyszłych inwestorów terenami przylegającymi do drogi w rejonie Górnego Siedlęcina w celu lokalizacji obiektów i urządzeń związanych przede wszystkim z obsługą komunikacji samochodowej (miejsce obsługi podróżnych, stacja paliw, motel itp.).

III. GŁÓWNE PROBLEMY PLANISTYCZNE I SKALA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY.

III.1. PODSTAWOWE PROBLEMY I KONFLIKTY FUNKCJONALNO PRZESTRZENNE.

Podstawowe problemy planistyczne gminy należy rozpatrywać w ujęciu czasowym i z uwzględnieniem aspektów przestrzennych. Część tych problemów dotyczy sytuacji obecnej, część ma charakter problemów, jakie zrodzą się w najbliższym czasie lub okresie perspektywy, część zaś może wystąpić w okresie późniejszym (kierunkowym). Ponadto należy podkreślić, że zmieniająca się sytuacja prawno-ustrojowa i przemiany społeczno-gospodarcze w kraju powodują występowanie szeregu problemów, nie dających się przewidzieć na obecnym etapie.

Do podstawowych problemów planistycznych w skali gminy należą następujące zagadnienia:

- stosunkowo **niska liczba miejsc pracy poza rolnictwem**, co będzie wymagało określenia lokalnej strategii rozwoju społeczno-gospodarczego gminy;
- **niski stopień rozwoju sieci infrastruktury technicznej**, wyrażający się w niedorozwoju sieci i urzędzeń gospodarki komunalnej; zagadnienie to wiąże się ściśle z problemem zrównoważonego proekologicznego rozwoju gminy i ograniczaniem występujących uciążliwości;
- likwidacji niektórych struktur w rolnictwie, problem ten wymaga określenia zasad i strategii postępowania, bowiem do podstawowych zadań planów miejscowych należeć będzie określanie przeznaczenia terenów i obiektów, będących dotychczas we władaniu rolniczych jednostek państwowych i spółdzielczych;
- **rozszerzanie różnorodnych form ochrony** obejmujących występujące na terenie gminy walory przyrodnicze, jak również ograniczanie elementów degradujących środowisko przyrodnicze (m.in. poprzez właściwy rozwój gospodarki wodno-ściekowej i cieplnej, racjonalne gospodarowanie odpadami komunalnymi itp.);
- **umożliwienie dalszego rozwoju bazy turystyczno-noclegowej i zagospodarowania turystycznego, w celu racjonalnego i efektywnego wykorzystania posiadanych na terenie gminy bogatych walorów do rozwoju działalności sportowo-rekreacyjno-turystycznej.**

W skali ponadlokalnej nie stwierdzono występowania problemów i zagadnień, planistycznych wymagających istotniejszych rozstrzygnięć w zakresie związków funkcjonalno-przestrzennych obszaru gminy z otoczeniem.

III.2. CHARAKTER, WIELKOŚĆ I DYNAMIKA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO.

Diagnoza stanu zagospodarowania gminy oraz istnienie szeregu ograniczeń funkcjonalno-przestrzennych i problemów planistycznych, jak też uwarunkowań dalszego rozwoju, wskazuje z jednej strony na ograniczone możliwości wprowadzania nowego dużego zainwestowania, z drugiej zaś przemawia za potrzebą stworzenia możliwości rozwoju podstawowych funkcji gminy i harmonijnego kształtowania struktury przestrzennej.

Skala i charakter układu osadniczego gminy winny być utrzymane, przy przyjęciu podstawowego założenia o wzmacnianiu roli jednostek osadniczych położonych w południowej części gminy. Rozwiązania układu przestrzennego winny wyrażać się równorzędnie zarówno w kategoriach wzrostu ilościowego terenów przeznaczonych do zainwestowania, jak i w kategoriach modernizacji i rozbudowy istniejącej substancji, polegających na porządkowaniu funkcjonalno-przestrzennym struktury i wzbogacaniu jej o podstawowe elementy infrastruktury technicznej oraz stworzeniu przestrzennych możliwości rozwoju aktywności gospodarczej mieszkańców.

Szansą dla gminy jest wprowadzanie nowych funkcji produkcyjnych i usługowych, przy założeniu optymalizacji w funkcjonowaniu już istniejących ośrodków i obiektów. Pozwoli to na realizację podstawowych celów polityki aktywizacji gospodarczej gminy i stworzy możliwość zatrudnienia istniejących nadwyżek siły

roboczej. Ponadto oznaczać to będzie potrzebę wyznaczenia w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego stref-obszarów tzw. aktywności gospodarczej (zorganizowanej działalności inwestycyjnej).

III.3. CELE ROZWOJU LOKALNEGO.

Ustalenie hierarchii elementów składowych prowadzących do spełnienia podstawowego celu jest jednym z zadań *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego* gminy. Podstawą takiej hierarchii jest zachowanie **zasady rozwoju zrównoważonego** o której mówi art. 2, ust.2 *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Hierarchię celów oparto na skojarzeniu danych dot. uwarunkowań zagospodarowania i konsekwencji, jakie w zagospodarowaniu i w środowisku naturalnym może wywołać rozwijanie różnych rodzajów działalności związanych z funkcjami gminy.

Celem rozwoju gminy jest **osiągnięcie stabilnego rozwoju**, w którego ramach byłyby zapewnione obecne potrzeby mieszkańców i innych użytkowników oraz stworzenie warunków do wzrostu poziomu życia i usług oraz zaspokojenia potrzeb obecnego i przyszłych pokoleń. Najistotniejszymi elementami, niezbędnymi dla spełnienia podstawowych warunków stabilnego rozwoju, są :

- 1/. wysoki poziom warunków życia mieszkańców;
- 2/. wzrost aktywności gospodarczej;
- 3/. wysoka jakość środowiska przyrodniczego.

Pierwszy z celów strategicznych ukierunkowany jest na istotną poprawę jakości życia społeczności lokalnej, dotyczącą m.in. stosunków społecznych, ekonomicznych, warunków mieszkaniowych i obsługi oraz wzmocnienie i wykorzystanie posiadanych „walorów użytkowych” gminy.

Drugi cel strategiczny odnosi się do funkcji usługowych i produkcyjnych na terenie gminy, określa skalę i strukturę tzw. „korzyści zewnętrznych” oferowanych przez gminę dla inwestorów lokujących działalność gospodarczą na jej terenie. Skalę i strukturę tych korzyści wyznacza m.in. poziom rozwoju infrastruktury technicznej, dostępność mediów, dostępność rynku pracy, zaopatrzenia i zbytu, a także aktywność ekonomiczna władz lokalnych i społeczności.

Trzeci z celów strategicznych rozwoju gminy wyznacza natomiast konieczność eksploatacji elementów środowiska przyrodniczego, przez podmioty gospodarcze działające na terenie gminy oraz społeczność lokalną, nie wywołującej niekorzystnych zmian w istniejących zasobach. Zachowanie istotnych wartości środowiska naturalnego powinno być realizowane poprzez ograniczenia negatywnego oddziaływania na nie już istniejących elementów zagospodarowania przestrzennego, jak i realizacji projektowanych przedsięwzięć w oparciu o zasadę eliminowania potencjalnych uciążliwości. Przyjęto założenie, że utrzymanie wysokich walorów naturalnych terenów otwartych jest niezbędne dla rozwoju usług turystyczno-rekreacyjnych. Wymaga to określenia pojemności poszczególnych obszarów rozwojowych tych funkcji, przy możliwie maksymalnym zaspokojeniu oczekiwanych potrzeb użytkowników i mieszkańców gminy. Podejmowanie decyzji o realizacji kolejnych elementów zagospodarowania winno następować po ustaleniu braku negatywnych skutków działania już istniejących obiektów lub po wprowadzeniu korekt zagospodarowania eliminujących negatywne wpływy.

W zakresie kształtowania polityki społeczno-gospodarczej gminy celowym jest określenie podstawowych elementów przynoszących dochód, jak i elementów niezbędnych do uzyskania dochodu. Do **elementów bezpośrednio przynoszących dochód** zaliczono funkcje związane z zagospodarowaniem komercyjnym (usługi, produkcja) i turystyczno rekreacyjnym (hotele i restauracje, inne usługi dla korzystających z wypoczynku).

Elementy niezbędne do uzyskania dochodu to działania zmierzające do zachowania walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz bezpośrednia realizacja sieci i urządzeń komunikacji, łączności i infrastruktury technicznej.

IV. ZASADY ROZWOJU I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

IV.1. KIERUNKI ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

IV.1.1. Wiodące funkcje gminy.

Funkcja **rolnicza** będzie nadal pozostawać jedną z wiodących funkcji gminy. Panujące warunki klimatyczno-glebowe oraz istniejące zainwestowanie w infrastrukturę rolną uzasadniają intensyfikację tego sektora gospodarki narodowej. Walory gminy, a także jej położenie, stwarzają wszelkie przesłanki ku temu, by rozwijać na jej terenie przetwórstwo rolno-spożywcze oraz składowanie, przechowywanie i konfekcjonowanie produktów rolnych.

Istotną dla gminy pozostanie, ulegająca systematycznemu wzmocnieniu, **funkcja mieszkaniowa**. Rozwój mieszkalnictwa będzie uwarunkowany dużymi, z uwagi na zużytą, często wyeksploatowaną substancją mieszkaniową, potrzebami mieszkańców gminy oraz ze znacznymi możliwościami lokalizacyjnymi zespołów zabudowy mieszkaniowej, szczególnie w południowej części gminy, dla potencjalnych inwestorów spoza jej terenu.

Rozbudowy wymagają **funkcje usługowe** związane z obsługą mieszkańców (handel, gastronomia, kultura, rzemiosło usługowe). Szczególna rola przypadnie ośrodkowi gminnemu - wsi Jeżów Sudecki. Znacznego uatrakcyjnienia i wzbogacenia wymagają **za-gospodarowanie turystyczne i rekreacyjne**, które winny służyć intensyfikacji wykorzystania istniejących na terenie gminy walorów o dużych wartościach środowiska przyrodniczego i materialnego.

Wraz z istniejącymi obiektami i zakładami produkcyjnymi winny być rozwijane **funkcje produkcyjne** – przemysł nieuciążliwy i drobna wytwórczość (w tym rzemiosło produkcyjne i niewielkie zakłady przemysłowe), które pozwolą na pełniejsze wykorzystanie miejscowej siły roboczej. Nieuciążliwym funkcjom produkcyjnym powinny towarzyszyć funkcje magazynowo-składowe (składy, hurtownie, bazy).

IV.1.2. Przesłanki i pożądane kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Wnioski z diagnozy stanu istniejącego i studiów oraz analiz przedprojektowych uzasadniają tezę o intensyfikacji rozwoju gminy. Skala rozwoju winna gwarantować prawidłowe funkcjonowanie oraz rozwój funkcji wiodących wynikających z określonych predyspozycji obszaru do ich pełnienia.

Charakter i położenie gminy oraz istniejące zainwestowanie wysuwają potrzebę stworzenia podstaw do harmonijnego rozwoju rolnictwa, osadnictwa oraz funkcji usługowych i produkcyjnych, przy zachowaniu zasady eliminowania ich ujemnego wpływu na środowisko przyrodnicze i kulturowe. Analizując możliwości przemian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy oraz prognozę rozwoju społeczno-gospodarczego na okres najbliższych lat przyjęte zostały następujące przesłanki:

- 1/. potencjał demograficzny gminy zasadniczo nie zmieni się; perspektywiczną wielkość zaludnienia w gminie przyjęto na poziomie ok. 6,4 tys. osób, z uwzględnieniem nierównomiernego rozłożenia tendencji: zmniejszanie się liczby ludności w północnych jednostkach osadniczych, natomiast jej zwiększanie w południowych wsiach: Jeżów Sudecki, Dziwiszów i Siedlęcín;
- 2/. w dziedzinie rolnictwa będzie następować dalszy spadek zatrudnienia, związany ze stopniową likwidacją rozdrobnionego rolnictwa indywidualnego;
- 3/. w zakresie zagospodarowania nadwyżek siły roboczej niezbędne jest wdrażanie opracowanej strategii lokalnej polityki gospodarczej i aktywizacji gminy na bazie istniejących walorów i predyspozycji obszaru;
- 4/. w zakresie usług i produkcji – będzie następować stopniowa intensyfikacja tych funkcji, polegająca na

lokalizacji nowych obiektów drobnej wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego oraz związana z racjonalizacją zatrudnienia;

- 5/. w zakresie usług turystyczno-rekreacyjnych – przewiduje się wzrost stopnia wykorzystania istniejących predyspozycji obszaru gminy, związany z intensyfikacją zagospodarowania terenów o tych funkcjach i udostępniania ich coraz szerszym rzeszom użytkowników.

Zadaniem planów miejscowych w tym zakresie będzie stworzenie warunków przestrzennych do realizacji tej strategii.

Cechą charakterystyczną sieci osadniczej gminy jest w przeważającej części rozwinięty i czytelny pasmowy układ osadniczy (z wyjątkiem centralnych części wsi Jeżów Sudecki i Siedlęcina). W związku z tym powinna być zachowana czytelność istniejących układów osiedleńczych, co wskazuje na celowość i potrzebę sytuowania nowej zabudowy w już wykształconych pasmach zabudowy - intensyfikację zagospodarowania obszarów za-inwestowanych wsi poprzez remonty, modernizacje i adaptacje istniejących obiektów i wykorzystywanie działek plombowych;

Na słabszych i częściowo zerodowanych glebach winny zostać wprowadzone systematyczne dolesienia. Do zadrzewień i zakrzewień winno się przeznaczać również obszary powyroboiskowe wymagające rekultywacji.

IV.1.3. Podstawowe ustalenia dla terenów zainwestowania wiejskiego oraz terenów otwartych.

Tereny przeznaczone pod zabudowę zostały wyznaczone wyłącznie w jednostkach wiejskich jako rozbudowa istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej na terenach zainwestowanych. Na rysunku nr 2 – *Kierunki rozwoju i zagospodarowania przestrzennego* - określono obszary zainwestowane oraz przeznaczone pod zainwestowanie. Określa się poniższe zasady kwalifikacji takich obszarów oraz podstawowe zasady ich zagospodarowania:

- obszary istniejącego zainwestowania kubaturowego lub zagospodarowania – obejmują tereny obecnie zabudowane lub zagospodarowane - dopuszcza się możliwości prze-kształceń, rozbudowy i zmian zagospodarowania - w tym zmian funkcjonalnych, pod warunkiem zakazu lokalizacji obiektów uciążliwych dla środowiska; wskaźniki zabudowy oraz parametry projektowanej zabudowy (wysokości, formy przekryć dachowych i in.) zostaną - na podstawie szczegółowych analiz istniejącego zainwestowania - określone dla poszczególnych obszarów w projektach planów miejscowych;
- obszary przeznaczone do zainwestowania kubaturowego lub zagospodarowania – obejmują tereny obecnie w większości niezabudowane lub niezagospodarowane, mogące zawierać pojedyncze obiekty; zasady realizacji obiektów oraz sposoby zagospodarowania terenów wraz z niezbędnymi wskaźnikami urbanistycznymi zostaną określone w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego; w/w wskaźniki winny uwzględniać zagadnienia ładu przestrzennego oraz przewidywane uzbrojenie terenów;
- obszary przeznaczone do zainwestowania kubaturowego lub zagospodarowania z ograniczeniami przestrzennymi – obejmują tereny obecnie w większości niezabudowane lub niezagospodarowane (w szczególności rejon Góry Szybowcowej i MSZ „Łysa Góra”), które zawierają pojedyncze obiekty i urządzenia - wielkość, kształt, wysokość i lokalizacja projektowanych obiektów podlega regulacji mającej na celu zachowanie stref wglądów lub z innych względów – zasady regulacji ustalą obowiązkowo miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
- orientacyjne obszary wskazane do objęcia ochroną konserwatorską – obejmują tereny zabudowane lub zagospodarowane wraz z otoczeniem, obecnie częściowo objęte ochroną konserwatorską - zasady ochrony i zagospodarowania ustalą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
- tereny otwarte gminy są wyłączone z wszelkiego zainwestowania kubaturowego – obejmują tereny lasów i użytków rolnych;
- obszary leśne – obejmują tereny obecnie pokryte lasem w administracji państwowej, władaniu

komunalnym i prywatnym; szczegółowe zasady gospodarowania określają plany urządzenia lasów; dopuszcza się przekształcenie części terenów leśnych w parki leśne oraz lokalizację urządzeń służących zagospodarowaniu turystycznemu i rekreacyjnemu;

- tereny otwarte użytków rolnych – obejmują tereny niezainwestowane, przeznaczone do użytkowania rolniczego; dopuszcza się możliwość lokalizacji wyłącznie urządzeń go-spodarki rolnej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

IV.2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA NATURALNEGO.

IV.2.1. Zagrożenia środowiska naturalnego.

Największe zagrożenie dla stanu środowiska naturalnego stanowią **zagrożenia zewnętrzne** - kwaśne deszcze, wysokie stężenia NO_x w opadach oraz ozonu w atmosferze. Zniszczenia wynikłe na skutek działania powyższych czynników są istotne, a ich oddziaływanie długotrwałe. Prowadzone pomiary wykazują malejącą tendencję występowania tych zanieczyszczeń. W celu dalszego ograniczenia tych zagrożeń powinno się prowadzić działania uświadamiające, wpływające na zmianę zasad gospodarowania na wielkich obszarach.

Skażenia wód powierzchniowych polegają na podwyższonej kwasowości wód i przekroczonych niektórych normach. Wody rzeki Bóbr zaliczane są obecnie do III klasy czystości. Zagadnienie poprawy stanu wód powierzchniowych na terenie gminy jest ściśle związane zarówno z realizacją proekologicznych inwestycji w górnym biegu rzeki, jak i prawidłowym rozwiązaniem problemów gospodarki ściekowej na terenie samej gminy. W związku z powyższym ustala się pełne skanalizowanie terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę.

Zanieczyszczenia komunikacyjne oraz **niskie emisje lokalne**, których udział w niekorzystnym wpływie na jakość środowiska rośnie (szczególnie stanu atmosfery) należy ograniczać poprzez poprawę układu komunikacyjnego w obrębie wsi oraz systematyczną likwidację ogrzewania budynków paliwami stałymi.

Niekontrolowana penetracja obszarów chronionych przez turystów występuje na terenach leśnych i otwartych w południowej części gminy. Może być przyczyną najbardziej spektakularnych, choć nie najistotniejszych zniszczeń środowiska. Ograniczenie jej negatywnego wpływu winna następować w wyniku intensyfikacji zagospodarowania tury-stycznego niekubaturowego (m.in. poprzez budowę ścieżek rowerowych, oznakowanie tras pieszych itp.).

Nadzwyczajne zagrożenia środowiska mogą wystąpić w przypadkach rozległych pożarów lasów, skażenia wód powierzchniowych i gleb podczas wypadków pojazdów przewożących paliwa płynne lub długotrwałych wycieków paliw płynnych ze zbiorników. W celu ograniczenia możliwości wystąpienia nadzwyczajnych zagrożeń środowiska należy m.in. wprowadzić zakaz lokalizacji obiektów, w których mogą być przechowywane toksyczne środki przemysłowe i inne substancje niebezpieczne, w szczególności na obszarze otuliny PKDB.

IV.2.2. Systemy ochrony przyrody.

Ochrona terenów Parku Krajobrazowego Doliny Bobru i otuliny.

Na obszarze gminy usytuowana jest południowa część Parku Krajobrazowego Doliny Bobru. Tereny przylegające od wschodu i po południowej stronie drogi krajowej nr 30 do PKDB posiadają status „otuliny”, gdzie ustawowo wyklucza się lokalizację wszelkich funkcji uciążliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska naturalnego. Zasady gospodarowania na terenach PKDB i w jego otulinie ustala „**Plan ochrony PKDB**” – jego ustalenia, obowiązujące w niniejszym „Studium ...” przytoczono w podrozdziale II.3.1.

Ochrona lasów.

Obszary lasów zostały objęte różnymi formami ochrony. Tereny wszystkich lasów na terenie gminy posiadają charakter lasów ochronnych. Zasady gospodarowania na terenach lasów ochronnych ustala rozporządzenie MOŚZNiL z dnia 25.08.1992 (Dz. U. nr 67/92, poz. 337). Ponadto większość tych lasów jest objęta statusem „otuliny” PKDB. Dla obszarów leśnych Wzgórz Dziwiszowskich, położonych w południowo-wschodniej części gminy, został określony status lasów masowego wypoczynku. Zasady gospodarowania w lasach określono w podrozdziale IV.4.5.

Ponadto projektuje się **rezerwat leśny** obejmujący lasy między Płoszczynką a Czernicą z fragmentami dobrze zachowanych zbiorowisk buczyny, grądów i lasów łągowych.

Pomniki przyrody i inne formy ochrony.

Na terenie gminy Jeżów Sudecki występuje **lipa drobnolistna**, rosnąca w południowej części wsi Dziwiszów, uznana za pomnik przyrody (Rozp. WJ nr 19/94 z 13.05.1994, Dz. Urz. Nr 21, poz. 115).

Ponadto do wartościowych zespołów przyrodniczych wskazywanych do objęcia ochroną należy zaliczyć:

- kompleks łąkowo-stawowy na zachód od Jeżowa Sudeckiego;
- dolinę potoku na zachód od Dziwiszowa.

Na terenie gminy wskazuje się następujące obszary **do objęcia ochroną w formie obszarów Natura 2000**:

- 1. wschodnia część obszaru gminy jako część potencjalnego obszaru specjalnej ochrony siedlisk Góry i Pogórze Kaczawskie (obszar PLH020037);**
- 2. część wsi Wrzeszczyn i Siedlęcín jako część potencjalnego obszaru specjalnej ochrony siedlisk Ostoja nad Bobrem (obszar PLH020054);**
- 3. rejon Góry Wapiennej w Siedlęcínie jako projektowany obszar specjalnej ochrony siedlisk Góra Wapienna.**

IV.3. OCHRONA I REWALORYZACJA DÓBR KULTURY.

Ochrona środowiska kulturowego winna dokonywać się przede wszystkim poprzez:

- respektowanie obowiązujących decyzji administracyjnych nakładających obowiązki ochrony prawnej obiektów i terenów;
- sporządzanie planów miejscowych dla obszarów o szczególnych wartościach przestrzennych lub wymagających rehabilitacji lub uporządkowania - ze względu na istniejące uwarunkowania zawierających ustalenia dot. form ochrony wartości kulturowych.

Na terenie gminy ochroną prawną ze względu na wartości historyczne objęte są:

- obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- obiekty objęte spisem konserwatorskim,
- stanowiska archeologiczne.

Poza w/w formami ochrony wskazuje się na terenie gminy następujące obszary:

- ustalenie **strefy „B” ochrony podstawowych wartości kulturowych** obejmującej historyczny układ przestrzenny wsi Chrośnica, Czernica i Janówek oraz północną część wsi Siedlęcín (rejon ul. Ogrodowej);
- ustalenie **strefy „W” ochrony archeologicznej** dla zachowanych w rejonie góry Stromiec relikwów średniowiecznych kopalń złota;
- potrzebę wpisania do rejestru zabytków obszaru bezpośrednio sąsiedztwa Wieży Rycerskiej w Siedlęcínie oraz poszerzenie granic zespołu pałacowo-folwarczno-parkowego w Czernicy.

Strefy te mogą być wyznaczone w drodze stosownych zapisów w planie miejscowym.

Proponowane ograniczenia w poszczególnych strefach to:

w strefie „B”:

- zachowanie charakteru historycznej zabudowy i układów przestrzennych,
- uczynienie historycznych struktur przestrzennych,
- w miarę możliwości eliminacja elementów dysharmonicznych,
- dostosowanie nowych obiektów do charakteru historycznej zabudowy i układów przestrzennych w zakresie sytuacji, skali i formy architektonicznej;

w strefie „W”:

- całkowity zakaz działań inwestycyjnych,
- prowadzenie wszelkich prac ziemnych pod ścisłym nadzorem archeologicznym.

Ponadto ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków proponuje się objąć następujące obiekty:

<u>Chrośnica:</u>	Budynki nr : 7, 28, 48, 66, 67, 75, 77a oraz szkoła (bud. Nr 58)
<u>Czernica:</u>	Wieża kościoła poewangelickiego, barokowa oficyna przy pałacu, dom nr 2, 3 (budynek gospodarczy), 10, 12, 19, 21, 44, 52, 57, 70, 77, 88, 92, 93, 95, 99, 105, 113, 120, 142, 144, 151
<u>Dziwiszów:</u>	Budynki gospodarcze przy pałacu, dawna szkoła ewangelicka z 1801r., d. szkoła podstawowa, dom nr 36, 47, 88, 89, 116, 122,
<u>Janówek:</u>	Domy nr 11 (1895r.), nr 6, 24 i 29
<u>Jeżów Sudecki:</u>	Domy przy ul. Długiej nr 21, 45, 66 (1748r.), 126, 139, 141 oraz ul. Kręta 16
<u>Płoszczyna:</u>	Domy nr 1/2, 10, 16, 19, 26, 32/33, 35, 38, 53, 63, 68, 83 oraz d. Dom Ludowy
<u>Siedlęcín:</u>	Domy: ul. Długa 18, 24, ul. Górna 46, 54, 66, szkoła podstawowa, ul. Ogrodowa 30, 31 i 32 oraz elektrownie wodne
<u>Wrzeszczyn:</u>	Kompleks elektrowni wodnych i związanych z nimi urządzeń hydrotechnicznych

Wyznaczają się następujące obszary wymagające skoordynowanych działań rehabilitacyjno-modernizacyjnych:

- centralna część wsi Siedlęcín,
- centralna część wsi Czernica,
- rejon ul. Długiej w Jeżowie Sudeckim.

IV.4. KIERUNKI ROZWOJU I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

IV.4.1. Ludność i zatrudnienie.

Potencjał demograficzny gminy oraz zmiany jego struktury wywierają istotny wpływ na przebieg procesów społeczno-gospodarczych. Stymulują m.in. rozmiary potrzeb w zakresie infrastruktury społecznej, stopień aktywności zawodowej itp.

Rozwój ludności gminy charakteryzuje się stabilnością (w latach 1990-2002 liczba ludności zwiększyła się o ok. 130 osób, tj. o ok. 2,2%). W strukturze ludności według płci ma miejsce liczebna przewaga kobiet nad mężczyznami (100 mężczyzn – 103 kobiety). Należy zaznaczyć, że w gminie Jeżów Sudecki utrzymuje się dodatni poziom przyrostu naturalnego.

Istotną tendencją w demografii gminy jest systematyczny niewielki wzrost ludności w największych, usytuowanych w południowej części gminy, wsiach : Jeżów Sudecki, Dziwiszów i Siedlęcín oraz odpowiedni

spadek w pozostałych, położonych w północnej części gminy, jednostkach. Wzrost liczby ludności w południowych wsiach gminy wywołany jest przede wszystkim zwiększonym zainteresowaniem inwestorów spoza obszaru gminy.

Przewidywane zmiany w liczbie ludności w poszczególnych sołectwach przedstawiają się następująco:

Tab.7. *Ludność gminy Jeżów Sudecki.*

<i>miejsowość</i>	<i>Stan istniejący 31.12.2003</i>	<i>Stan perspektywiczny</i>
Ludność gminy ogółem	5962	6400
Chrośnica	211	210
Czernica	728	765
Dziwiszów	1028	1150
Janówek	185	165
Jeżów Sudecki	2029	2100
Płoszczyna	396	300
Siedlęcin	1410	1660
Wrzeszczyn	185	55

Przyjęte wielkości demograficzne nie będą ustaleniami planów miejscowych, wskazują jedynie na możliwości, jakie tkwią w układzie funkcjonalno-przestrzennym gminy oraz wynikające z jej położenia względem dużego ośrodka - miasta Jeleniej Góry.

Kierunki rozwoju gospodarczego i dynamika rozbudowy poszczególnych funkcji nie-rolniczych będą czynnikami decydującymi o lokalnym rynku pracy. Do dziedzin szczególnie dynamicznie rozwijających się pod względem liczby pracujących należą: budownictwo (wzrost o ok. 80%), działalność produkcyjna (wzrost o ok. 65%), administracja publiczna (wzrost o ok. 60%), ochrona zdrowia i opieka socjalna (wzrost o ok. 60%). W celu ograniczenia stopy bezrobocia (docelowo do poziomu ok. 5% ludności w wieku produkcyjnym), w sytuacji znacznego spadku zatrudnienia w rolnictwie i bardzo ograniczonego lokalnego rynku pracy w zawodach pozarolniczych, niezbędnym staje się wdrożenie przyjętej strategii rozwoju gminy i realizacji zawartej w niej polityki społeczno-gospodarczej.

IV.4.2. Mieszkalnictwo.

Stan zabudowy mieszkaniowej, jej wyposażenie w instalacje techniczno-sanitarne oraz rozwój budownictwa mieszkaniowego i infrastruktury komunalnej wyznaczają bezpośrednio poziom warunków zamieszkiwania ludności i pośrednio stwarzają istotne możliwości dla lokalnego rozwoju gospodarczego. Perspektywy rozwoju budownictwa mieszkaniowego w gminie Jeżów Sudecki są ściśle związane nie tylko z wielkością terenów przeznaczanych na ten cel, lecz również z postępowaniem prac w zakresie ich technicznego uzbrojenia.

Obecna, niezbyt korzystna sytuacja mieszkaniowa w gminie, wynika z następujących przesłanek:

- z pogarszającego się stanu technicznego istniejących zasobów, zwłaszcza przedwojennych;
- z braku wyposażenia mieszkań w instalacje sanitarne (brak kanalizacji sanitarnej i instalacji gazowych oraz wodociągów);
- z braku mieszkań komunalnych i niedostatecznych rozmiarów nowego budownictwa mieszkaniowego.

Przy określeniu perspektywicznych potrzeb mieszkaniowych były brane pod uwagę następujące czynniki:

- a) przewidywany perspektywiczny rozwój demograficzny poszczególnych miejscowości;
- b) przewidywany ubytek mieszkań w budynkach o złych stanach technicznych;
- c) statystyczny deficyt mieszkań, stanowiący różnicę między liczbą gospodarstw domowych a liczbą posiadanych mieszkań (traktowany jako likwidacja nadmiernego zagęszczenia);
- d) przewidywane znaczne potrzeby inwestorów zewnętrznych, spoza terenu gminy.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych społeczności gminy Jeżów Sudecki oraz inwestorów spoza terenu gminy wyznacza się w studium następujące obszary rozwoju funkcji mieszkaniowej:

- 1/ w zabudowie plombowej i uzupełniającej terenów istniejącego i projektowanego zainwestowania wiejskiego w poszczególnych jednostkach osadniczych;
- 2/ nowoprojektowane tereny koncentracji zabudowy mieszkaniowej, przede wszystkim jednorodzinnej.

Zestawienie wyznaczonych w studium terenów zaliczonych do drugiej kategorii obszarów rozwoju funkcji mieszkaniowej (terenów skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowej) przedstawiono w poniższej tabeli:

Tab.8. *Projektowane tereny koncentracji zabudowy mieszkaniowej.*

Jednostka osadnicza	Orientacyjna lokalizacja	Orientacyjna powierzchnia [ha]
Czernica 4,0 ha	płd. część wsi w sąsiedztwie drogi powiatowej nr 2744	4,0
Dziwiszów 100,0 ha	w zach. części wsi, przy drodze powiatowej nr 2729	21,5
	w płd.- zach. części wsi, po zach. stronie drogi woj. nr 356	24,0
	w centralnej części wsi, w sąsiedztwie boiska sportowego	15,5
	w płd. części wsi, po płn.- wsch. stronie drogi powiatowej nr 2648	12,0
	w płd. części wsi, po płd. – zach. stronie drogi powiatowej nr 2648	27,0
Jeżów Sudecki 161,0 ha	w zach. części wsi, przy drodze powiatowej nr 2744	11,5
	w centralnej części wsi, w rejonie boiska sportowego	27,5
	w płd. części wsi, po płd. stronie drogi powiatowej nr 2491	21,0
	w płn. części wsi, przy drodze powiatowej nr 2727	10,0
	we wsch. części wsi, w kierunku Góry Szybowcowej	76,0
	w centralnej i płd. – wsch. części wsi	15,0
Siedlęcín 80,0 ha	płn. – zach. część wsi, przy drogach powiatowych nr 2491 i 2763	10,5
	płn. – zach. część wsi, wzdłuż linii kolejowej	3,7
	w centralnej części wsi, po wsch. stronie drogi powiatowej nr 2591	5,3
	w centralnej części wsi, po zach. stronie drogi powiatowej nr 2591	5,5
	w płd. części wsi, po płd. stronie drogi powiatowej nr 2646	24,0

	w pld. części wsi, po wsch. stronie drogi powiatowej nr 2646	7,5
	w pld. części wsi, po zach. stronie drogi powiatowej nr 2646	20,0
	w pld. części wsi, po pld. stronie drogi krajowej nr 30	3,5

Poprawa obecnych warunków mieszkaniowych winna następować równolegle w drodze remontów i modernizacji istniejącej substancji mieszkaniowej. Dotyczy to w szczególności zadań gospodarki zasobami komunalnymi. **Należy jednocześnie umożliwić adaptacje obiektów gospodarczych i poprodukcyjnych na cele mieszkaniowe.**

IV.4.3. Usługi dla ludności.

Problemy rozwoju w tej sferze rozpatrywać należy w 3-ch kategoriach : zaspokojenia podstawowych potrzeb, niezawodności funkcjonowania i niezbędnego otwarcia na przyszłość. Pierwsza kategoria oznacza zagwarantowanie społecznie akceptowanego minimum, droga dotyczy stanu posiadania i usprawnienia ich działania, zaś trzecia odnosi się do istniejących i potencjalnych rezerw oraz stymulatorów rozwoju.

W zakresie obsługi ludności w kategorii potrzeb wymuszających działania zalicza się edukację, ochronę zdrowia i opiekę społeczną. Do grupy działań uznaniowych należą zagadnienia łączności, kultury, sportu, rekreacji i wypoczynku. Do działań niezależnych, opartych na zasadach gospodarki rynkowej, zalicza się handel, gastronomię i rzemiosło usługowe.

Nawiązując do hierarchii sieci osadniczej i wielkości poszczególnych jednostek za-kwalifikowano je do następujących poziomów obsługi:

- **poziom II – ponadpodstawowy** – przypisany ośrodkowi gminnemu – wsi Jeżów Su-decki, w którym winny być lokalizowane usługi podstawowe oraz wyższego rzędu (obsługa ludności całej gminy); wymagają tego walory wynikające z położenia w stosunku do otoczenia oraz względy rynkowe (koncentracja popytu zapewnia większe możliwości zbytu);
- **poziom I - podstawowy** – zakwalifikowano doń wszystkie pozostałe miejscowości wiejskie (za wyjątkiem przysiółka Płoszczyńska); obsługa I-go poziomu oznacza posiadanie zestawu usług podstawowych, zaspokajających codzienne potrzeby mieszkańców.

W studium wyznacza się obszar w Siedlęcinie, po północnej stronie drogi powiatowej nr 2491 (w rejonie d. bazy JPBM), jako teren potencjalnej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Wskazuje się na potrzebę umieszczenia w zapisach planów miejscowych możliwości lokalizowania obiektów usługowych w granicach istniejącego i projektowanego zainwestowania poszczególnych miejscowości nie tylko na wydzielonych działkach gruntu, lecz również jako funkcje towarzyszące funkcji mieszkaniowej. Ponadto zaleca się podjęcie działań zmierzających do likwidacji istniejących dysproporcji w strukturze placówek usługowych w poszczególnych miejscowościach (np. poprzez implementację ekonomicznych ułatwień) w realizowanej polityce społeczno-gospodarczej gminy.

IV.4.4. Funkcje produkcyjne i usługowe.

Atrakcyjne położenie (sąsiedztwo Jeleniej Góry) oraz bliskość rynków zbytu i za-opatrzenia, a także istniejące rezerwy na lokalnym rynku pracy sprawiają, że gmina Jeżów Sudecki ma dogodne warunki dla rozwoju różnorodnej działalności produkcyjnej. Stąd też przemysł przetwórczy, a także działalność budowlana i transportowa odgrywają i będą nadal odgrywać w gminie istotną rolę.

W sytuacji powiększającego się bezrobocia, kurczenia się pozamiejscowego rynku pracy dla znacznej kategorii zatrudnionych poza terenem gminy oraz systematycznego spadku zatrudnienia w rolnictwie, szansę dla rozwoju gminy upatruje się w rozwoju funkcji usługowych i produkcyjnych. Przez rozwój funkcji usługowych i produkcyjnych rozumie się:

- a) drobną wytwórczość, rzemiosło produkcyjne, niewielkie zakłady przemysłowe – nieuciążliwą produkcją artykułów przemysłowych, dającą możliwość znacznego zatrudnienia miejscowej siły roboczej oraz funkcje magazynowo-składowe, bazy, hurtownie itp.;
- b) usługi w zakresie obsługi rolnictwa, intensywną produkcję rolą typu podmiejskiego (sadownictwo, warzywnictwo, w tym pod osłonami itp.) oraz przetwórstwo rolno-spożywcze (drobne zakłady typu przemysłowego, wykorzystujące lokalną produkcję rolą), jak też magazynowanie, składowanie i konfekcjonowanie artykułów rolnych;
- c) usługi w zakresie realizacji i obsługi budownictwa i transportu samochodowego;
- d) obsługę ludności, w tym również podróży;
- e) turystykę i rekreację.

Przestrzenne rozmieszczenie podmiotów gospodarczych prowadzących działalność produkcyjną i budowlaną w gminie Jeżów Sudecki nie jest równomierne. Przeważająca część zlokalizowana została w większych miejscowościach wiejskich (Jeżowie Sudeckim, Siedlęcinie i Dziwiszowie). W tych rejonach gminy, uwzględniając dotychczasowe zainwestowanie i dostępność komunikacyjną, przewidywać należy również w przyszłości lokalizację działalności produkcyjnej i komplementarnych do niej funkcji. W studium wyznaczono nowe tereny przeznaczone pod lokalizację w/w funkcji komercyjnych. Należą do nich następujące zespoły:

- w Jeżowie Sudeckim - przemysłowy i gospodarki komunalnej (zachodnia część wsi), usługowy (przy drodze do Siedlęcina) oraz usługowo-produkcyjny (przy drodze do Czernicy);
- w Siedlęcinie – przemysłowo-usługowy (w rejonie istniejącej bazy JPBM) oraz usługowo-wy (przy drodze nr 297).

Wprowadzanie nowych funkcji usługowych i produkcyjnych może odbywać się po-nadto na terenach istniejącego zainwestowania, posiadających znaczne możliwości wchłonięcia nowych obiektów i urządzeń, zarówno w zespołach kubaturowych już istniejących (przeznaczonych do adaptacji i modernizacji na w/w cele), jak też nowoprojektowanych – w zabudowie plombowej i uzupełniającej.

IV.4.5. Rolnictwo i leśnictwo.

Biorąc pod uwagę korzystne uwarunkowania do rozwoju oraz istniejące wyposażenie w urządzenia i obiekty do produkcji rolnej, ukształtowane tradycje i bliskość rynków zbytu przyjęto, że funkcja rolnicza pozostanie nadal jedną z wiodących funkcji gminy, zaś przewidywany wzrost rentowności produkcji rolnej spowoduje istotną jej intensyfikację.

Podstawowe kierunki produkcji rolnej prawdopodobnie nie ulegną zmianie – będą nimi nadal:

- a) w zakresie produkcji roślinnej – uprawa zbóż, głównie pszenicy, jęczmienia i owsa oraz roślin przemysłowych : rzepaku i ziemniaków; korzystne warunki istnieją do intensywnych upraw rolniczych: sadownictwa i ogrodnictwa;
- b) w zakresie produkcji zwierzęcej - chów bydła mlecznego i trzody chlewnej oraz drobiu.

W najbliższym czasie należy przewidywać wystąpienie istotnych zmian w strukturze agrarnej gminy. W związku z restrukturyzacją indywidualnych gospodarstw rolnych za-trudnienie w rolnictwie znacznie spadnie. Przewiduje się powiększenie przeciętnej wielkości indywidualnego gospodarstwa rolnego oraz zwiększenie udziału gospodarstw większych (o areale pow. 10 ha) w ogólnej strukturze gospodarstw wiejskich.

W stosunku do dawnych gospodarstw uspołecznionych należy przyjąć, że zachodzić będą nie tylko przekształcenia własnościowe (parcelacje i sprzedaże lub dzierżawy), ale też ich restrukturyzacja polegająca m.in. na:

- a) sprzedaży lub dzierżawie poszczególnych obiektów produkcyjnych, hodowlanych, baz itp. na cele rolnicze;
- b) sprzedaży lub dzierżawie mniejszych arealów użytków rolnych;
- c) sprzedaży obiektów mieszkalnych osobom fizycznym;
- d) nieodpłatnym przekazywaniu gminie (komunalizacja) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i społecznej;
- e) adaptacji części obiektów kubaturowych na cele nierolnicze, np. drobną wytwórczość, rzemiosło usługowe i produkcyjne, magazyny i składy itp.

Niezależnie od kierunków przekształceń struktury agrarnej uzasadniona jest intensyfikacja rolnictwa. Z uwagi na bliskość dużego rynku (Kotlina Jeleniogórska) wskazana jest intensywne produkcja rolno-spożywcza typu podmiejskiego – sadownictwa i warzywnictwa (w tym pod osłonami), szkółkarstwa roślin ozdobnych oraz krzewów i drzew owocowych oraz hodowli drobiu. Procesom tym winien towarzyszyć rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego oraz składowania, przechowywania i konfekcjonowania artykułów rolnych. Intensyfikacja produkcji rolnej wywoła również rozwój technicznej obsługi rolnictwa, powstanie nowych zakładów rzemieślniczo-usługowych itp.

Gmina Jeżów Sudecki posiada relatywnie duże skupiska lasów (łącznie obszar użytków leśnych wynosi bowiem niemal 2700 ha, w tym prawie 2400 ha lasów). Lasy w gminie Jeżów Sudecki pełnią przede wszystkim funkcję gospodarczą. Stosunkowo niewielkie znaczenie dla gminy mają inne sposoby użytkowania lasów. Widoczne są jednak wyraźne możliwości ich wykorzystania dla celów turystycznych i wypoczynkowych.

W zakresie rozwoju gospodarki leśnej ustalono, że:

- a) wszystkie lasy na terenie gminy są **lasami ochronnymi** w rozumieniu *Ustawy o lasach*;
- b) gospodarka leśna, zarówno w lasach państwowych, jak i prywatnych prowadzona będzie na podstawie **planów urzędu lasów**;
- c) podstawowym elementem zagospodarowania terenów leśnych jest **gospodarka leśna** oraz **zagospodarowanie turystyczne** nie wymagające większych zmian powierzchni ziemi lub wylesień; na terenach leśnych dopuszcza się realizację urządzeń, obiektów, nawierzchni i innych elementów zagospodarowania służących potrzebom masowego wypoczynku ludności (w rozumieniu art. 40 ustawy o lasach) z możliwością wyłączenia z zarządu lasów i przekazania w użytkowanie innym jednostkom niewielkich działek;
- d) **dolesienia** (przedstawione w części graficznej) na terenach o pow. ok. 460 ha;
- e) rozwój istniejących i lokalizację nowych zakładów, których produkcja bazuje na przeróbce surowców drzewnym (tartaki, stolarnie, produkcja meblarsko-budowlana);
- f) zasady użytkowania i przeznaczenie lasów komunalnych ustalać obowiązkowo miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, również w zakresie objęcia części z nich ochroną lub przeznaczeniem pod parki miejskie i leśne.

IV.4.6. Turystyka, sport i rekreacja.

Różnorodność i atrakcyjność występujących na terenie gminy elementów środowiska przyrodniczego, urozmaicenie ukształtowanie i rzeźba terenu, występowanie znacznych obszarów leśnych i interesujących akwenów oraz atrakcyjnych obiektów zabytkowych, tworzą wysokiej rangi warunki dla rozwoju szeroko rozumianej turystyki, sportu i rekreacji.

Intensywny rozwój szeroko rozumianych funkcji turystycznych, rekreacyjnych i sportowych na terenie gminy będzie następował w wyniku:

- a) pełniejszego i kompleksowego zagospodarowywania i uatrakcyjniania istniejących zespołów sportowo-rekreacyjnych poprzez poprawę stanu funkcjonujących obiektów i ewentualną lokalizację nowych kubatur i urządzeń; dotyczy to w szczególności terenów: Mikrostacji Sportów Zimowych „Łysa Góra”, Góry Szybowcowej oraz położonej części na terenie gminy obszaru Parku Krajobrazowego Doliny

Bobru, a także obiektów i urządzeń sportowych służących bezpośrednio mieszkańcom gminy (boiska i gminne place sportowo-rekreacyjne); szczegółowe zasady zagospodarowania zostaną określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;

- b) lokalizacji nowych wielofunkcyjnych terenowych zespołów sportowo-rekreacyjnych, m.in. w Siedlęcinie i Dziwiszowie wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi (parkingi, zaplecza socjalne, gastronomia itp.);
- c) wzbogacania sieci obiektów noclegowych poprzez adaptację istniejących obiektów kubaturowych na cele hotelowo-pensjonatowe, w tym zabytkowych zespołów parkowo-pałacowych oraz lokalizowanie nowych obiektów służących obsłudze szczególnie atrakcyjnych obszarów (m.in. Góra Szybowcowa, MSZ „Łysa Góra”, zespoły położone w sąsiedztwie drogi Dziwiszów - Płoszczyna), **w tym również służących obsłudze turystyki samochodowej (np. motel w Siedlęcinie)**,
- d) rozwoju funkcji agroturystycznych na całym obszarze gminy, a w szczególności jego północnej części – wsiach Chrośnica i Czernica, wspomaganych dodatkowo planowanymi szkoleniowo-rekreacyjnymi ośrodkami jazdy konnej;
- e) rozwoju turystyki rowerowej, poprzez realizację projektowanych ścieżek i szlaków rowerowych, będących elementami ponadlokalnej i gminnej sieci łączącej szczególnie atrakcyjne obszary i obiekty na terenie gminy;
- f) rozwoju turystyki pieszej poprzez modernizację istniejących oraz wytyczanie nowych szlaków turystycznych, w szczególności w rejonie PKDB oraz Wzgórz Dziwiszowskich, które z uwagi na swoje bezpośrednie sąsiedztwo z Zabobrzem – największą mieszkaniową dzielnicą Jeleniej Góry – stanowią bardzo atrakcyjny obszar wypoczynkowo-spacerowy dla mieszkańców miasta;
- g) realizację przez władze gminy „lobbingu” i szeroko rozumianej polityki informacyjno-propagandowej, wykraczającej swoim zasięgiem daleko poza Kotlinę Jeleniogórską.

IV.4.7. Komunikacja.

KOMUNIKACJA DROGOWA

Przez teren gminy Jeżów Sudecki – południową część wsi Siedlęcin - przebiega początkowy odcinek drogi krajowej nr 30 (Jelenia Góra – Zgorzelec), prowadzona w klasie G 1/2.

Na terenie gminy – w południowo-zachodniej części wsi Dziwiszów - występuje odcinek drogi wojewódzkiej nr 365 (Jelenia Góra – Świerzawa – Jawor, klasa G 1/2).

Sieć dróg powiatowych stanowią następujące drogi:

Nr 2491D: (dawna droga krajowa na 1027)	Granica Jeleniej Góry – Jeżów Sudecki – Siedlęcin – granica gminy;
Nr 2646D:	Granica Jeleniej Góry – droga krajowa nr 30 – Siedlęcin – Płoszczynka – droga powiatowa nr 2744D
Nr 2744D:	Droga powiatowa nr 2491 – Jeżów Sudecki – Płoszczynka – Czernica – droga powiatowa nr 2755D;
Nr 2727D:	Droga powiatowa Nr 2744D – Jeżów Sudecki (Góra Szybowcowa) ;
Nr 2763D:	Droga powiatowa nr 2591D (Siedlęcin) – Wrzeszczyn – granica gminy;
Nr 2521D:	Granica gminy – Czernica (droga powiatowa nr 2508D);

Nr 2508D:	Granica gminy (Czernica) – Janówek – granica gminy;
Nr 2751D:	Droga powiatowa nr 2508D (Janówek) – Chrośnica – granica gminy;
Nr 2729D:	Droga powiatowa Ne 2744D (Płoszczyńska) – Płoszczyna – droga wojewódzka nr 365;
Nr 2648D:	Droga wojewódzka nr 35 (Dziwiszów) – granica Jeleniej Góry (Maciejowa)

W okresie perspektywy ustala się remonty i modernizacje istniejących odcinków tych dróg do parametrów wymaganych klas technicznych (stosowne poszerzenia jezdni i koron, korekty łuków poziomych, odwodnienia itp.).

Powyższe ustalenia dotyczą również sieci dróg powiatowych i gminnych. W tym zakresie nowoprojektowanymi przedsięwzięciami będą:

- a) realizacja zachodniego obejścia wsi Jeżów Sudecki, jako odcinka łączącego drogi powiatowe nr: 2491 i 2744, związanego z potrzebą eliminacji ruchów tranzytowych przez centrum wsi w kategoriach ulicy Z1/2;
- b) projektowana ulica zbiorcza Z1/2 o orientacyjnym przebiegu północ - południe we wschodniej części wsi Jeżów Sudecki, łącząca projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej wsi z miejskim układem ulicznym w Jeleniej Górze.

KOMUNIKACJA KOLEJOWA

Przez teren gminy Jeżów Sudecki przebiega II-rzędna linia kolejowa jednotorowa nr 283 relacji Jelenia Góra – Żagań, niezelektryfikowana i przystosowana do ruchu pasażersko-towarowego. W zakresie komunikacji kolejowej w okresie perspektywicznym nie przewiduje się rozbudowy i zmian w istniejących odcinkach trakcyjnych na terenie gminy.

SZLAKI ROWEROWE

Jako podstawowy stymulator rozwoju turystyki rowerowej wskazuje się realizację projektowanych ścieżek i szlaków rowerowych, będących elementami sieci gminnej i ponadlokalnej sieci szlaków rowerowych, łączących szczególnie atrakcyjne obszary, miejscowości i obiekty na terenie gminy. Do najważniejszych elementów sieci szlaków rowerowych na terenie gminy będą należeć odcinki: Jelenia Góra -Dziwiszów-Płoszczyńska, Jeżów Sudecki- Czernica, Siedlęcín- Wrzeszczyn, Siedlęcín – gościniec „Perła Zachodu”.

IV.4.8. Systemy infrastruktury technicznej.

SYSTEM ZAOPATRZENIA W WODĘ

Jeżów Sudecki, Siedlęcín i Wrzeszczyn

Są to jedyne na terenie gminy wsie zwodociągowane. Źródłem wody dla tych wsi jest ujęcie wód podziemnych infiltracyjnych w Jeżowie Sudeckim (dwie studnie o łącznej wydajności (100 m³/h). Wg opracowanych bilansów potrzeb przy zakładanym rozwoju tych miejscowości wymagać one będą dostarczenia około 732,0 m³/d wody, co będzie całkowicie zaspokojone przez istniejące ujęcie.

Przewiduje się, w oparciu o odremontowane studnie głębinowe, realizację stacji uzdatniania wody (SUW) w Jeżowie Sudeckim (na dz. nr 330/1, 338/1 i 352).

Płoszczyńska

Ustala się zasilanie wsi w wodę rurociągiem tranzytowym Ø 90 w ilości 6,78 m³/d z wodociągu Ø 125 we wsi Siedlęcín. Przewiduje się sieć zasilającą mieszkańców o średnicy Ø 90.

Płoszczyna

Przewiduje się zasilanie tej wsi w wodę z wodociągu \varnothing 160 relacji Jeżów Sudecki – Dziwiszów w ilości około 40,0 m³/d. Przyjmuje się zasilanie mieszkańców z wodociągu \varnothing 90.

Czernica

Należy wykonać badania hydrogeologiczne w celu budowy ujęcia wody dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców. Wg bilansu zapotrzebowania na wodę wieś wymagać będzie do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Jeżów Sudecki 55 starczenia około 90 m³ na dobę. Przewiduje się zasilanie mieszkańców z sieci o średnicy \varnothing 90.

Dziwiszów

Z powodu braku udokumentowanych zasobów wodnych w obrębie wsi przewiduje się realizację wodociągu tranzytowego \varnothing 160 doprowadzającego wodę z SUW w Jeżowie Sudeckim (z odgałęzieniem do wsi Płoszczyna). Mieszkańcy będą zasilani z sieci rozdzielczej o średnicy \varnothing 100.

Chrośnica i Janówek

Dla tych wsi brak jest udokumentowanych zasobów wodnych. Należy wybudować ujęcie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców w ilości bilansowej około 48,0 m³/d. W obu wsiach zasilanie odbiorców w wodę będzie poprzez sieć rozdzielczą \varnothing 90.

GOSPODARKA ŚCIEKOWA

W chwili obecnej żadna z miejscowości gminy Jeżów Sudecki nie ma uporządkowanej gospodarki ściekowej. Obecnie prowadzone są prace projektowe nad dokumentacją kanalizacji sanitarnej dla wsi Jeżów Sudecki i Siedlęcín.

Jeżów Sudecki

Przewiduje się realizację grawitacyjno-pompowego systemu kanalizacji sanitarnej (z 2-ma przepompowniami) i kolektorem tranzytowym wzdłuż ul. Grunwaldzkiej w Jeleniej Górze. Ścieki sanitarne będą odprowadzane bezpośrednio na komunalną oczyszczalnię ścieków przy ul. Lwóweckiej w Jeleniej Górze. Oczyszczalnia miejska będzie przyjmować równocześnie ścieki ze wsi Siedlęcín i docelowo Wrzeszczyn.

Wrzeszczyn

Przewiduje się budowę kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o średnicy \varnothing 0,20, wraz z przepompownią zlokalizowaną koło elektrowni do projektowanej kanalizacji we wsi Siedlęcín.

Siedlęcín

Zakłada się odprowadzenie ścieków sanitarnych kanalizacją grawitacyjno-pompową \varnothing 315, \varnothing 230 i \varnothing 200 do kolektora tranzytowego ze wsi Jeżów Sudecki z odprowadzeniem ścieków na miejską oczyszczalnię w Jeleniej Górze. W systemie kanalizacyjnym wsi przewidziano 5 przepompowni. Kanalizacja sanitarna wsi Siedlęcín docelowo będzie również przyjmować ścieki z Wrzeszczyna).

Płoszczyna i Płoszczynka

Przewiduje się kanalizację sanitarną grawitacyjną o średnicy \varnothing 0,20 odprowadzającą ścieki do projektowanej kanalizacji we wsi Czernica. Wg opracowanych bilansów ilość ścieków będzie wynosiła około 26,5 m³/d.

Czernica

Zakłada się budowę kanalizacji w systemie grawitacyjnym (kanalizacja we wsi Czernica będzie przyjmować ścieki ze wsi Płoszczyna i Płoszczynka). Całkowita ilość ścieków do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Jeżów Sudecki 56 pływająca na oczyszczalnię zlokalizowaną w Czernicy Dolnej będzie wynosiła około 95,0 m³/d.

Dziwiszów

Przewiduje się skanalizowanie tej wsi poprzez system kanalizacji grawitacyjnej odprowadzającej ścieki na lokalnej oczyszczalni w ilości około 125,0 m³/d. Przewiduje się lokalizację oczyszczalni w południowej części wsi Dziwiszów.

Chrośnica

Ustala się budowę kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej. Ścieki ze wsi Chrośnica kanałem \varnothing 0,20 będą zrzucane do projektowanej kanalizacji we wsi Janówek w ilości około 17,5 m³/d.

Janówek

Przewiduje się budowę kanalizacji grawitacyjnej \varnothing 0,20. Sieć we wsi Janówek będzie przyjmować ścieki ze wsi Chrośnica. Ścieki oczyszczone będą na lokalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej we wsi Janówek o przepustowości 35,0 m³/d. Budowa sieci kanalizacyjnej i oczyszczalni dla tych wsi wydaje się ekonomicznie nieuzasadniona. Przewiduje się jednak lokalizację oczyszczalni lokalnej we wsi Janówek i budowę sieci kanalizacyjnej w obu wsiach w celu wyrównania standardów infrastruktury technicznej w Gminie.

ZAOPATRZENIE W GAZ

Przez wschodnią i południową część obszaru gminy przebiegają następujące gazociągi wysokiego i podwyższonego średniego ciśnienia:

- relacji Jawor – Jelenia Góra (Dziwiszów) DN400 i ciśnieniu nominalnym PN6,3MPa;
- średnicach nominalnych DN250, łączące się w stacji redukcyjno-pomiarowej w Dziwiszowie, dla której przewiduje się możliwość rozbudowy;
- gazociągi **DN300-PN1,6MPa w południowej części Jeżowa Sudeckiego i Siedłęcina.**

W zakresie gazociągów średnio- i wysokociśnieniowych projektowany jest gazociąg wysokoprężny DN200-PN6,3MPa relacji Dziwiszów – Piechowice wraz ze stacją redukcyjno - pomiarową w Siedlęcinie. Z uwagi na istniejące zainwestowanie oraz znaczne zainteresowanie inwestorów terenami, po których przebiegać będzie ten gazociąg (szczególnie dot. to południowej części wsi Dziwiszów), jego szczegółowa trasa zostanie wyznaczona w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy.

Dla istniejących gazociągów wyznacza się strefy ochronne: 20-metrową - do gazociągów: DN80-PN-1,6MPa, DN300-PN1,6MPa, 16,25-metrową - od gazociągu DN400-PN6,3MPa, 15,0-metrową - od gazociągów DN250-PN6,3MPa i DN250-PN1,6MPa, natomiast dla proj. gazociągu DN200-PN6,3MPa 6,0-metrową strefę kontrolowaną. Ustala się obowiązek, na etapie postępowania lokalizacyjnego lub pozwolenia na budowę, uzgodnienia z zarządcą gazociągu lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej.

Dla w/w stref ochronnych ustala się następujące zasady zagospodarowywania terenów:

- o zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej;
- o obowiązek swobodnego dojazdu do gazociągów i przemieszczania się wzdłuż nich;
- o dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą gazociągu;
- o zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4,0 m;
- o zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości podczas eksploatacji.

Dotychczas jedynie wieś Jeżów Sudecki jest zaopatrywana w gaz. Przewiduje się realizację sieci gazowych na terenie wsi Dziwiszów i Siedłęcina. Gaz jako nośnik energii będzie wykorzystywany w szczególności dla celów komunalno-bytowych (w tym grzewczych).

ELEKTROENERGETYKA

Przez teren gminy Jeżów Sudecki przebiega (na odcinku wzdłuż granicy z miastem Jelenia Góra) przebiega odcinek linii 110 kV i nie przewiduje się w okresie perspektywicznym realizacji innych napowietrznych sieci wysokich napięć.

Uzupełnieniem systemu elektroenergetycznego zasilania gminy są elektrownie wodne: Bobrowice i Wrzeszczyn. W zakresie wysokich napięć przez teren gminy, wzdłuż fragmentu granicy z Jelenią Górą (Zabobrze), przebiega odcinek linii 110 kV. Sieć rozdzielcza średniego i niskiego napięcia na terenie gminy jest dobrze rozwinięta. Ustala się :

- o możliwość realizacji, szczególnie na terenach projektowanego zainwestowania,
- o niezbędnych stacji transformatorowych 20,0/0,4 kV wraz z odcinkami linii zasilających 20,0 kV;
- o systematyczną wymianę sieci napowietrznych na terenach zainwestowanych na linie kablowe.

TELEKOMUNIKACJA

Ze względu na małą pojemność istniejącej elektronicznej centrali telefonicznej w Jeżowie Sudeckim (o pojemności 772 NN) wymagana jest w najbliższym czasie jej rozbudowa oraz modernizacja istniejącej sieci telekomunikacyjnej w celu pełniejszego wykorzystania potencjału central w Jeleniej Górze.

Na terenach zainwestowanych zaleca się likwidację sieci napowietrznych i prowadzenie sieci teletechnicznych w kanalizacji.

W zakresie telefonii mobilnej dopuszcza się lokalizację stacji bazowych w granicach proj. terenów produkcyjno-usługowych w Siedlęcinie i produkcyjno-składowych w zachodniej części wsi Jeżów Sudecki. Dopuszcza się lokalizację urządzeń telefonii komórkowej GSM (masztów i kontenerów technicznych) na niewielkich działkach (do 400 m²), pod warunkiem zachowania min. odległości od granicy terenów istn. i proj. zainwestowania wiejskiego wynoszącej 500,0 m.

GOSPODARKA ODPADAMI

Na terenie gminy funkcjonuje urządzone i eksploatowane składowisko odpadów komunalnych w Siedlęcinie, zarządzane przez MPGK w Jeleniej Górze, i obsługujące poza gminą następujące jednostki: Jelenia Góra, Piechowice, Szklarska Poręba i Wleń. Po zakończeniu eksploatacji składowiska przewiduje się jego rekultywację w kierunku leśnym. Wskazuje się, wyłącznie na potrzeby własne gminy, lokalizację nowego składowiska w sąsiedztwie istniejącego. Ponadto wymagana jest likwidacja tzw. „dzikich” wysypisk. Lokalizacje wiejskich punktów gromadzenia odpadów (wpgo) winny zostać wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

V. ZASADY REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ.

V.1. STRATEGIA ROZWOJU LOKALNEGO A POLITYKA PRZESTRZENNA.

Dzięki konsekwentnemu ograniczaniu słabości i niedociągnięć rozwojowych oraz eliminowaniu potencjalnych zagrożeń, przy jednoczesnym wykorzystaniu największych atutów i szans rozwoju gminy Jeżów Sudecki, istnieją realne szanse na urzeczywistnienie w okresie perspektywicznym i kierunkowym następującej wizji rozwoju:

Gmina Jeżów Sudecki nadal będzie gminą o dominujących funkcjach: rolniczej i mieszkaniowej; dla której istotnym uzupełnieniem będą rozwijane funkcje o charakterze usługowo-produkcyjnym oraz funkcja turystyczno-rekreacyjna.

Zmieniają się lokalne i ponadlokalne warunki dla rozwoju rolnictwa. Tradycyjne formy „wielobranżowego” rodzinnego gospodarstwa będą zastępowane charakterystycznymi dla gospodarki rynkowej formami przedsiębiorczości (np. wyspecjalizowane gospodarstwa, spółki produkcyjne i usługowe oraz inne formy tzw. „small businessu”). Funkcjonować będą m.in. gospodarstwa specjalistyczne (pszczelarstwo, uprawa ziół) oraz przetwórstwo wytwarzanych lokalnie produktów rolnych, a także produkcja żywności ekologicznej.

Odpowiednie wykorzystanie walorów środowiska przyrodniczego sprawi, że gmina będzie coraz atrakcyjniejszym obszarem o funkcjach turystyczno-rekreacyjnych rejonami wysokiej aktywności turystycznej będą tereny wzdłuż Bobru i na obszarze Gór Kaczawskich. W jednostkach wiejskich funkcjonować będzie sieć gospodarstw agroturystycznych. Rozwojowi funkcji turystyczno-rekreacyjnej sprzyjać będzie rozwinięta sieć ogólnodostępnych obiektów noclegowych oraz urządzeń towarzyszących (ośrodki „Łysa Góra” i „Góra Szybowcowa”).

Atrakcyjny w gminie – w swej różnorodności – będzie rynek pracy, oferujący nowe miejsca pracy i formy zatrudnienia powstałe dzięki rozwojowi sektora usług, całorocznej turystyki i rekreacji, wspieraniu małej i średniej przedsiębiorczości. Wykorzystane zostaną również znaczące walory położenia komunikacyjnego gminy i sąsiedztwo miasta Jelenia Góra. Warunki te wpłyną na zdecydowaną poprawę materialnych warunków bytu wspólnoty gminnej.

Gmina Jeżów Sudecki, dzięki konsekwentnej realizacji polityki ekorozwoju, będzie rejonem o wysokiej jakości komponentów środowiska przyrodniczego. Wysoka jakość środowiska, poprawa ładu przestrzennego, wykorzystanie ekologicznych źródeł energii oraz uporządkowana gospodarka wodno-ściekowa stanowiąc będą istotne impulsy rozwoju wielorakich aktywności gospodarczych. Standard warunków zamieszkiwania i obsługi ludności gminy ulegnie zdecydowanej poprawie, a dzięki wzmocnieniu polifunkcyjnego charakteru lokalnej gospodarki zostaną stworzone stabilne podstawy ekonomiczne do dalszej systematycznej ich poprawy.

Podstawowe cele strategiczne rozwoju gminy, określone przez władze gminy w „Strategii rozwoju gminy Jeżów Sudecki” zostały przedstawione w podrozdziale III.3.

Celom strategicznym podporządkowane zostały tzw. „cele operacyjne”, którym z kolei przypisano „bieżące zadania strategiczne”. Wynika to z hierarchicznej struktury celów i wynikających z nich zadań. Jako **cele operacyjne rozwoju** gminy uznano następujące zagadnienia:

- 1/. wzrost poziomu warunków mieszkaniowych i usług komunalnych;
- 2/. rozwój sektora usług i produkcji;
- 3/. rozwój funkcji turystycznej i rekreacyjnej;
- 4/. likwidacja zagrożeń ekologicznych;
- 5/. wzrost aktywności lokalnej społeczności.

Każde z zadań strategicznych jest bezpośrednio ukierunkowane na realizację celów operacyjnych. Do najważniejszych **zadań strategicznych** mających wpływ na kształtowanie i realizację polityki przestrzennej gminy należą:

- ✓ stworzenie warunków rozwoju budownictwa mieszkaniowego;
- ✓ rozwój sieci i urządzeń gospodarki komunalnej, przede wszystkim w zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków, gazownictwa i gospodarki ciepłej;

- ✓ stworzenie warunków dla inwestorów w sektorze usług i produkcji, a także w sferze działalności turystyczno-rekreacyjnej;
- ✓ opracowanie planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego, w szczególności dla obszarów największego potencjalnego zainteresowania inwestorów;
- ✓ opracowanie oferty inwestycyjnej gminy.

V.2. LOKALNY SYSTEM PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO.

Z uwagi na fakt, że gmina Jeżów Sudecki posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w swoich granicach administracyjnych, w najbliższej przyszłości może zachodzić jedynie konieczność szczegółowego koordynowania i regulowania przez władze gminy działań inwestycyjnych na wybranych obszarach (np. o szczególnych walorach przyrodniczych lub skomplikowanych uwarunkowaniach). W takich sytuacjach należy sukcesywnie opracowywać zmiany obowiązującego mpzp.

Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów winny zostać sporządzone w problematyce określonej w *Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w art. 15, ust. 2 i 3 oraz w skali opracowań 1:1000 lub 1:2000.

Dla monitorowania realizacji polityki przestrzennej i stworzenia łatwo dostępnego zbioru informacji dotyczących szeroko rozumianej gospodarki przestrzennej, zaleca się rozpoczęcie prac nad tworzeniem numerycznych, wzajemnie powiązanych baz danych, obejmujących problematykę:

- ewidencji gruntów i budynków,
- ustaleń obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego,
- rejestrów zobowiązań prawnych Urzędu Gminy,
- inwentaryzacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

VI. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIAN STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GM. JEŻÓW SUDECKI.

UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ.

Za podstawowe przesłanki uzasadniające zmianę *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Jeżów Sudecki* uznano:

- wyraźnie ukształtowaną w ostatnich latach tendencję polegającą na wzroście zainteresowania właścicieli nieruchomości oraz inwestorów lokalizacją zabudowy (głównie mieszkaniowej) na terenach rolnych – stąd potrzeba wyznaczenia nowych terenów skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowej oraz ponownego określenia zasięgu zainwestowania wiejskiego poszczególnych jednostek osadniczych (m.in. w oparciu o rejestrację graficzną wydanych pozwoleń na budowę i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu);
- konieczność zmodyfikowania ustaleń obowiązującego suikzp dot. infrastruktury technicznej, a w szczególności w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i zaopatrzenia w gaz;
- o liczne wnioski dot. poszerzenia istniejących oraz przeznaczenia nowych terenów pod lokalizację obiektów i urządzeń sportowo-turystyczno-rekreacyjnych (w tym również zabudowy lotniskowej oraz agroturystycznej);

SYNTEZA USTALEŃ.

Biorąc za podstawę wyżej przedstawione przesłanki w ustaleniach suikzp wprowadzone zostały następujące zasadnicze zmiany:

W uwarunkowaniach:

- Zweryfikowano podstawowe dane demograficzne dot. m.in. liczby ludności gminy i w poszczególnych sołectwach, wielkości zatrudnienia oraz miejsc pracy;
- Uwzględniono wydane na terenie gminy decyzje realizacyjne (pozwolenia na budowę oraz decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu), które świadczą o wzmocnieniu funkcji mieszkaniowej i sportowo-rekreacyjnej gminy kosztem dotychczas wiodącej funkcji rolniczej;
- Uwzględniono prowadzone przez władze gminy procesy inwestycyjne w zakresie wiejskich systemów zaopatrzenia w wodę oraz gospodarki ściekowej.

W kierunkach:

- Przewidziano na obszarze gminy wzmocnienie funkcji mieszkaniowej poprzez poszerzenie granic projektowanego zainwestowania wiejskiego, a w szczególności terenów projektowanej skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowej we wsiach: Jeżów Sudecki, Dziwiszów i Siedlęcín.
- Poszerzono istniejące obszary o funkcjach sportowo-rekreacyjnych (MSZ „Łysa Góra” w Dziwiszowie) oraz wyznaczono nowe lokalizacje obiektów i urządzeń o tej lub zbliżonych funkcjach (m.in. w Siedlęcínie, Płuszczynie i Dziwiszowie);
- Uwzględniono obecnie realizowane zadania i rozwiązania w systemach infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie gospodarki wodno-ściekowej;
- Dostosowano ustalenia dot. układu komunikacyjnego na terenie gminy do zmian wynikających z przepisów prawa powszechnego oraz będące konsekwencją poszerzenia terenów przeznaczonych pod projektowane zainwestowanie (m.in. projektowane odcinki dróg i ulic zbiorczych i lokalnych związanych z obsługą terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Jeżów Sudecki **oraz rezygnacja z południowego obejścia drogowego wsi Jeżów Sudecki**);
- Wskazano we wsi Siedlęcín obszar z możliwością lokalizacji dużych obiektów handlowych (o powierzchni powyżej 2,0 tys. m²) **oraz proj. zespół obiektów i urządzeń obsługi komunikacji samochodowej (motel, stacja paliw)**.
- Poddano weryfikacji oraz uściślono ustalenia dot. chronionych obszarów i obiektów przyrodniczych (na podstawie przepisów *ustawy o ochronie przyrody*) oraz chronionych zespołów i obiektów budowlanych (na podstawie przepisów *ustawy o zabytkach*).

VII. KIERUNKI – ZMIANA STUDIUM W ZAKRESIE OBJEMUJĄCYM LOKALIZACJĘ GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA RELACJI JELENIÓW - DZIWISZÓW

Ustalenia uzupełniające dotyczące obszaru objętego zmianą studium wynikające z wymagań art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

VII.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

Obszar objęty zmianą studium przeznaczony jest pod lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów, na odcinku przebiegającym przez obszar gminy Jeżów Sudecki na długości ok. 4,3 km (całkowita długość inwestycji wynosi ok. 65 km).

Budowa nowego gazociągu nie pociągnie za sobą istotnych zmian w stosunku do obecnego zagospodarowania i przeznaczenia terenu. Przewiduje się lokalizację projektowanego gazociągu DN 500 MOP 8,4 MPa w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego gazociągów podwyższonego średniego ciśnienia DN 250 MOP 1.6 MPa i DN300 MOP 1,6MPa (w odległości ok. 3 m z lokalnymi odsunięciami wynikającymi z uwarunkowań własnościowych, technicznych, itp.). Zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055 z dnia 30.07.2001 r.) projektowany gazociąg DN500 będzie posiadał strefę kontrolowaną o szerokości 8,0m (po 4,0 m od osi gazociągu). Strefa kontrolowana projektowanego gazociągu zawiera się w zasięgu odległości podstawowych istniejącego gazociągu, nie wywołując tym samym dodatkowych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu.

Ponadto, na terenie objętym zmianą „*Studium...*” zlokalizowane są następujące gazociągi:

- średniego podwyższonego ciśnienia DN 250/300/250 relacji Jeleniów – Dziwiszów,
- odgałęzienie podwyższonego ciśnienia Zabobrze 3 DN300,
- gazociąg przesyłowy w/c relacji Dziwiszów-Ściegny DN250.

W granicach zmiany „*Studium...*” znajdują się następujące tereny:

- tereny zainwestowania wiejskiego,
- tereny koncentracji zabudowy mieszkaniowej,
- tereny działalności komercyjnej, produkcyjnej i/lub usługowej,
- tereny lasów masowego wypoczynku,
- zespoły zieleni cmentarnej, przy czym dopuszcza się wprowadzenie w całości lub części funkcji zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji,
- tereny użytków rolnych,
- tereny zalewowe,
- tereny obiektów i urządzeń gospodarki komunalnej (EG – stacji redukcyjno – pomiarowych),

Ze względu na niemal całkowite zagłębienie inwestycji w gruncie (poza takimi elementami, jak zespół zaworowo-upustowy), przeznaczenie powierzchni terenu nie ulega zasadniczo zmianie (z uwzględnieniem dotychczasowych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z przepisów odrębnych - zasięgu odległości podstawowych (bezpiecznych) istniejącego gazociągu oraz strefy kontrolowanej projektowanego gazociągu).

W granicach zmiany „*Studium...*” dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

VII.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy.

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, od istniejących gazociągów wysokiego oraz podwyższonego średniego ciśnienia należy przyjmować strefy ochronne

(ustalane na podstawie podstawowych odległości bezpiecznych dla tych gazociągów) – Norma branżowa BN-71/8976-31. Strefa ochronna stanowi obszar, w którym operator sieci gazowej jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację. Lokalizacja obiektów wzdłuż strefy ochronnej oraz sposób jej zagospodarowania wymaga uzgodnienia z operatorem sieci.

Niektóre z wymienionych w normie BN-71/8976-31 odległości podstawowe bezpieczne, wymagane do uwzględnienia od istniejących gazociągów podwyższonego średniego ciśnienia, przedstawia tabela:

L.p.	Rodzaj obiektu terenowego	Podstawowa odległość bezpieczna [m]	Licząc od gazociągu do:
1.	Miasta i zespoły wiejskich budynków mieszkalnych o zwartej zabudowie	20 m	linii zwartej zabudowy
2.	Budynki użyteczności publicznej	25 m	rzutu budynku w poziomie terenu
3.	Oddzielnie stojące budynki mieszkalne i zespoły budynków stanowiące jedno gospodarstwo oddalone od innych, podobnych obiektów co najmniej 20m	20 m	rzutu budynku w poziomie terenu
4.	Oddzielnie stojące budynki niemieszkalne i budowle pomocnicze	15 m	rzutu budynku w poziomie terenu
5.	Obiekty zakładów przemysłowych	20 m	rzutu obiektu w poziomie terenu
6.	Obiekty stacji kolejowych, urządzeń wodnych	30 m	rzutu obiektu w poziomie terenu
7.	Tłocznie gazu i stacje gazowe	20 m	rzutu obiektu w poziomie terenu
8.	Naziemne składy materiałów i płynów łatwopalnych	30 m	granicy terenu
9.	Przelotowe tory kolejowe, wzdłuż których układa się gazociąg	20 m	Dla torów ułożonych: a) w poziomie terenu – od skrajnej szyny toru, b) w wykopie – górna krawędź wykopu, c) na nasypie- podstawa nasypu
10.	Bocznic kolejowe, tory kolei wąskotorowych, wzdłuż których układa się gazociąg	15 m	

W przypadkach uzasadnionych względami technicznymi i ekonomicznymi dopuszcza się stosowanie zmniejszonych i szczególnych odległości bezpiecznych – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz normami branżowymi.

Odnośnie nowych gazociągów należy stosować strefy kontrolowane zgodne z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe* (Dz. U. 2001 Nr 97, Poz. 1055). Zgodnie z cytowanym rozporządzeniem, projektowany gazociąg DN500 będzie posiadał strefę kontrolowaną o szerokości 8,0m (po 4,0 m od osi gazociągu). W strefie kontrolowanej gazociągu nie wolno wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

VII.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza:

- obszarami Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 - najbliższe obszary chronione prawem wspólnotowym nie znajdują się w zasięgu znaczącego oddziaływania przedsięwzięcia,
- Parkami Narodowymi, Rezerwatami Przyrody,
- obszarami Chronionego Krajobrazu, użytkami ekologicznymi.

Część obszaru objętego zmianą „*Studium...*” znajduje się w Parku Krajobrazowym Doliny Bobru, oraz w jego Otulinie, który został ustanowiony Rozporządzeniem Nr 38 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 listopada 2008r. (Dz. U. woj. Dolnośląskiego Nr 317, poz. 3937) w sprawie Parku Krajobrazowego Doliny Bobru. Ponadto część terenu – w obrębie Dziwiszów znajduje się w zasięgu projektowanego Kaczawskiego Parku Krajobrazowego.

W granicach objętych zmianą „*Studium..*” nie udokumentowano występowania pomników przyrody żywej i nieżywej, jak również stanowisk fauny i flory chronionej.

Rośliny chronione:

Spośród 17 gatunków roślin chronionych, w pobliżu projektowanej trasy gazociągu stwierdzono występowanie następujących:

Podkolan biały (*Platanthera bifolia*) - stanowisko zlokalizowane jest około 600 m na południowy – zachód od Dziwiszowa, w odległości około kilkudziesięciu metrów od trasy projektowanego gazociągu, na ubogich, jałowych łąkach, o niskiej murawowej roślinności, w fragmencie wilgotnej psiary, na wysokości 65 km gazociągu.

Storczyk plamisty (*Dactylorhiza maculata*) - stanowisko zlokalizowano około 600 m na południowy – zachód od Dziwiszowa, w odległości około kilkudziesięciu metrów od trasy projektowanego gazociągu. Kilka okazów stwierdzono w fragmentach podmokłych psiary w niewielkim kompleksie zarastających, dawnych stawów hodowlanych, na wysokości 65 km gazociągu. Jest to gatunek zagrożony ze względu na niewielką liczebność populacji.

Zwierzęta chronione:

Na terenie gminy stwierdzono 123 gatunki ptaków, z których wymienione niżej zlokalizowano w pobliżu trasy gazociągu:

Pustułka (*Falco tinnunculus*) - Nieliczny ptak lęgowy. Stanowisko lęgowe zlokalizowano około 300 m na wschód od projektowanego pasa montażowego, około 1 km na południe od Dziwiszowa, na wysokości 55 km trasy.

Przy wszelkich działaniach inwestycyjnych, ze szczególnym uwzględnieniem prac ziemnych a także budowy i montażu należy uwzględnić wymagania ochrony środowiska i przyrody wynikające z przepisów odrębnych.

Ze względu na niemal całkowite zagłębienie inwestycji w gruncie (poza takimi elementami, jak zespół zaworowo-upustowy), budowa gazociągu nie będzie wpływała na istniejące walory krajobrazowe. Obiekty kubaturowe (zespół zaworowo-upustowy) ze względu na swoje parametry technologiczne (mała powierzchnia, niska zabudowa nie przekraczająca 4 m) także nie spowodują zakłóceń w warunkach krajobrazowych.

VII.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Prace ziemne przy realizacji zamierzenia stanowią pewne zagrożenie dla ewentualnie znajdujących się na jego trasie stanowisk archeologicznych. Zagrożenie to wiąże się przede wszystkim z koniecznością wykonania wykopu pod gazociąg, sięgającego głębokości 1,5-2,0 m, prowadzącego do całkowitego zniszczenia lokalnej struktury podłoża wraz z układem zawartych w nim zabytków.

Zgodnie z ogólnymi wstępnymi zaleceniami Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu - Delegatura w Jeleniej Górze, należy:

- przed uzyskaniem pozwolenia na budowę uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków objęcie nadzorem archeologicznym prac ziemnych prowadzonych w trakcie budowy,
- w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych podjąć ratownicze badania wykopaliskowe; wykonywanie badań archeologicznych oraz ich dokumentowanie musi odbywać się pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim, za zezwoleniem konserwatorskim,
- zabezpieczyć odkryte zabytki archeologiczne i teren ich odkrycia oraz umożliwić ewentualną ekspozycję nieruchomości zabytków archeologicznych w miejscu odkrycia,
- z uwagi na możliwość wystąpienia znalezisk zabytków archeologicznych poza udokumentowanymi stanowiskami archeologicznymi, inwestor zobowiązany jest powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych z 7-dniowym wyprzedzeniem.

Na obszarze objętym zmianą „*Studium..*” udokumentowano następujące stanowiska archeologiczne zlokalizowane w obrębie Jeżów Sudecki:

- nr 50 AZP 83-16 – osada średniowieczna,
- nr 51 AZP 83-16 – ślad osadnictwa średniowiecznego

Wstępne rozpoznania archeologiczne na trasie projektowanego gazociągu dokonano też na podstawie materiałów z przeprowadzonych badań powierzchniowych przy realizacji istniejącego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN250 oraz informacjach podanych w decyzjach lokalizacyjnych oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Są to ślady osadnictwa średniowiecznego, pradziejowego oraz z epoki kamienia, a także wczesnonowożytnego. Stanowiska archeologiczne oraz wszelkie znaleziska archeologiczne podlegają ochronie prawnej, w myśl przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zmianami).

VII.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

VII.5.1. Komunikacja

Budowa gazociągu oraz jego eksploatacja nie wymaga budowy nowych dróg. Trasa gazociągu krzyżuje się układem komunikacji kołowej - układem dróg gminnych oraz powiatowych – drogą powiatową nr 2744D (łączy drogę powiatową nr 2491D przez Jeżów Sudecki, Płoszczynkę, Czernicę z drogą powiatową nr 2755D) oraz 2646D łączącą drogę rajową nr 30 przez Siedlęcín, Płoszczynkę z drogą powiatową nr 2744D).

Skrzyżowania dróg o nawierzchni asfaltowej, przewidziano wykonać metodą bezwykopową z zastosowaniem rury przewiertowej, natomiast skrzyżowania dróg utwardzonych o nawierzchni szutrowej i żwirowej wykonane będą przekopem otwartym bez stosowania na rurociągu rury ochronnej.

Rozwiązania skrzyżowań dróg spełniać będą wymagania zawarte w normie PN-91/M-34501 *Skrzyżowania gazociągów z przeszkodami terenowymi*, a także wymogi zawarte w ustawie o *drogach publicznych* z dnia 21 marca 1985 (Dz. U. Nr 14 poz. 60 z późn. zm.).

Dopuszcza się inne rozwiązania techniczne, jeśli zostaną uzgodnione z właściwymi zarządcami dróg.

Trasa gazociągu krzyżuje się także z układem komunikacji kolejowej - linią kolejową nr 283 relacji Jelenia Góra - Żagań. Działka nr 244, obręb Dziwiszów, przez którą przebiega ww. linia kolejowa stanowi teren zamknięty. Informacje na temat granic terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych zawarte są w rozdziale 2.15.

Skrzyżowanie projektowanego gazociągu z torami kolejowymi wykonane będzie metodą przeciskową. Rozwiązania skrzyżowań torów kolejowych spełniać mają wymagania zawarte w normie PN-91/M-34501 *Skrzyżowania gazociągów z przeszkodami terenowymi* oraz zgodnie z warunkami norm i przepisów dotyczących budownictwa kolejowego m.in. BN-80/8939-17 *Przeprowadzanie rurociągów i kabli pod torami kolejowymi* i BN75/8846-01 *Roboty ziemne w podtorzu kolejowym do układania przewodów rurowych*, a także wymogami zarządcy linii kolejowych. Ponadto dopuszcza się inne rozwiązania jeśli zostaną uzgodnione z właściwymi zarządcami linii kolejowej.

VII.5.2. Infrastruktura techniczna

W granicach zmiany „*Studium..*” dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności uwzględnia się budowę:

- 1) gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów,
- 2) stacji redukcyjnych gazu (w dalszej perspektywie).

Skrzyżowania gazociągu z uzbrojeniem terenu

Skrzyżowania gazociągu wysokiego ciśnienia z napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

Skrzyżowania projektowanego gazociągu z urządzeniami (instalacjami) doziemnymi zostaną wykonane zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zapotrzebowanie na energię elektryczną

Część liniowa gazociągu nie wymaga zasilania w energię elektryczną.

Zapotrzebowanie w energię cieplną

Dla części liniowej gazociągu dostawa energii cieplnej nie jest wymagana.

Zapotrzebowanie na wodę

Eksploatacja gazociągu nie wiąże się z koniecznością zaopatrzenia w wodę. Woda będzie potrzebna jedynie dla przeprowadzenia specjalnej próby ciśnieniowej szczelności i wytrzymałości przed oddaniem gazociągu wysokiego ciśnienia do eksploatacji. Gazociąg do przeprowadzenia prób podzielony zostanie na odcinki próbne, których objętość nie przekroczy 5000m³. Podział gazociągu na odcinki uwzględnił lokalizację źródeł punktów poboru wody i ich wydajności oraz charakterystykę wysokościową gazociągu (położenie gazociągu w terenie w m n.p.m.). Przewiduje się pobór wody i zrzut z rzeki Bóbr. Przyjmuje się, że woda zrzutowa będzie wodą czystą i dlatego można ją będzie przetłoczyć do sąsiedniego odcinka próbnego.

Ścieki technologiczne

W trakcie budowy gazociągu będą przeprowadzane wodne próby ciśnieniowe poprzedzone płukaniem rurociągu. W wodzie przepływającej, stanowiącej ok. 15% objętości rurociągów mogą się znaleźć tlenki żelaza pochodzenia korozyjnego, pyły, piasek i inne zanieczyszczenia. Woda płuczająca powinna być wywieziona beczkowozami do oczyszczalni ścieków.

Woda niezbędna do wykonania właściwej próby ciśnieniowej po próbie będzie odprowadzona do Bobru po uprzednim wysedymencie w osadniku. Woda odprowadzona do rzeki będzie spełniać wymagania czystości wód zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006 r. *w sprawie warunków, jakie należy spełniać przy wyprowadzaniu ścieków do wód lub ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego* (Dz. U. z 2006 nr 137, poz. 984). Odpady z osadnika powinny być utylizowane.

Ścieki socjalno – bytowe

Nie występują.

Wody opadowe

Wody opadowe z zespołu zaporowo-upustowego odprowadzane będą do gruntu.

Odpady

Odpady powstałe podczas budowy i eksploatacji instalacji gazowej (za wyjątkiem nadmiaru ziemi z wykopów) będą deponowane na komunalnym składowisku odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Nie przewiduje się powstawania odpadów niebezpiecznych. W trakcie eksploatacji przedsięwzięcia odpady technologiczne i socjalno – bytowe nie występują. Obiekty kubaturowe są bezobsługowe.

VII.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Nie wskazuje się obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym na całym obszarze objętym zmianą „*Studium..*”.

VII.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art.48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Budowa gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów, na obszarze gminy Jeżów Sudecki stanowi realizację inwestycji celu publicznego w rozumieniu art. 6

ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zmianami).

Inwestycja będzie współfinansowana ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktury i Środowiska 2007-2013, Oś Priorytetowa X *Bezpieczeństwo energetyczne w tym dywersyfikacja źródeł energii*, Działanie nr 0.1: *Rozwój systemów przesyłowych energii elektrycznej, gazu ziemnego i ropy naftowej oraz budowa i przebudowa magazynów gazu ziemnego*.

Dopuszcza się lokalizację innych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na całym obszarze objętym zmianą „*Studium..*”.

VII.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²(*) oraz obszary przestrzeni publicznej.

*) Ustawa z dnia 11 maja 2007 r. o tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (Dz.U. z 2007r. nr 127 poz. 880) zmieniająca powierzchnię sprzedaży z 2000 m² na 400 m², utraciła moc zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 lipca 2008 r. (Dz.U. z 2008r. nr 123 poz. 803).

W granicach obszaru objętego zmianą „*Studium..*” nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oraz obszary przestrzeni publicznej (w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami).

VII.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Za obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne uznaje się cały obszar objęty zmianą „*Studium...*”

VII.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Podczas budowy prowadzone będą prace w tzw. pasie montażowym szerokości do 20 m, na terenach rolnych i 10,5 m na terenach leśnych, które mają wpływ na stan środowiska naturalnego w najbliższym otoczeniu prowadzonej inwestycji. Na potrzeby budowy nastąpi czasowe zajęcie terenu w obrębie działek, na terenie których zlokalizowany został gazociąg. W miejscu prowadzenia robót ziemnych zostanie zdjęty humus i będzie oddzielnie składowany od pozostałej ziemi z wykopu. Po zakończeniu budowy, teren zostanie zrekultywowany na koszt Inwestora i oddany do użytku zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.

Po zakończeniu budowy nie wprowadza się ograniczeń w rolniczym i leśnym użytkowaniu terenu, z wyjątkiem sadzenia drzew w strefie kontrolowanej o szerokości 8,0 m na terenach rolnych i w strefie o szerokości 4,0 m na terenach leśnych.

VII.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

Ze względu na zastosowane rozwiązania technologiczne gazociąg jest obiektem niewrażliwym na skutki ewentualnego zalania wodami powodziowymi.

W granicach obszaru objętego zmianą „*Studium..*” nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

VII.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

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

VII.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

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

VII.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji bądź rekultywacji.

W miejscu prowadzenia robót ziemnych zostanie zdjęty humus i będzie oddzielnie składowany od pozostałej ziemi z wykopu. Po zakończeniu budowy, teren zostanie zrehabilitowany na koszt Inwestora i oddany do użytku, zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.

VII.15. Granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych.

Zgodnie z decyzją Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 26 września 2005r. *w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych*, działka nr 244, obręb Dziwiszów, Gmina Jeżów Sudecki, powiat jeleniogórski, województwo dolnośląskie stanowi teren zamknięty (działka położona jest na trasie linii kolejowej nr 283 relacji Jelenia Góra - Żagań). Dla terenu zamkniętego nie wyznaczono stref ochronnych.

W granicach obszaru objętego zmianą „*Studium..*” nie stwierdzono występowania innych terenów zamkniętych.

VII.16. Inne obszary problemowe.

Na obszarze objętym „*Studium...*” pozostającym w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska Jelenia Góra oraz Jeżów Sudecki obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi.

VIII. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

Zasadniczym powodem do przystąpienia do opracowywania zmiany „*Studium..*” jest potrzeba umożliwienia budowy inwestycji celu publicznego - gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów (na odcinku przebiegającym przez obszar gminy Jeżów Sudecki).

W związku z faktem, że dotychczasowe założenia polityki przestrzennej gminy nie w pełni uwzględniały modernizację oraz rozbudowę przesyłowego systemu gazowniczego, zaistniała potrzeba dostosowania kierunków polityki przestrzennej do aktualnych potrzeb inwestycyjnych.

Budowa gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Jeleniów – Dziwiszów stanowi część szeroko zakrojonego programu modernizacji systemu przesyłowego gazu na terenie województwa dolnośląskiego. Nowa magistrala gazowa w znaczącym stopniu zwielokrotni możliwości przesyłowe paliwa gazowego oraz wpłynie na bezpieczeństwo energetyczne regionu.

Budowa nowego gazociągu nie pociągnie za sobą istotnych zmian w stosunku do obecnego zagospodarowania i przeznaczenia terenu, ze względu na jego poprowadzenie w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 250 MOP 1.6 MPa. Strefa kontrolowana projektowanego gazociągu zawiera się w zasięgu odległości podstawowych (bezpiecznych) istniejącego gazociągu, nie wywołując tym samym dodatkowych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu.

Kierunki polityki przestrzennej w zakresie przeznaczenia terenów zostały generalnie utrzymane, z uwzględnieniem ustaleń obowiązującego planu miejscowego.