

**UCHWAŁA NR XXXVI/201/14
RADY MIASTA GOZDNICA**

z dnia 27 czerwca 2014 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594, ze zm.¹⁾) oraz art. 12 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zm.²⁾) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica uchwalonego uchwałą Nr XVIII/96/2000 Rady Miasta Gozdnica z dnia 29 lutego 2000r. ze zm.³ i zgodnie z uchwałą Nr XXI/135/12 Rady Miasta Gozdnica z dnia 27 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gozdnica.

2. Granice terenów objętych zmianą określa załącznik nr 2 w skali 1 : 10 000.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) część tekstowa – załącznik nr 1;

2) rysunek zmiany studium – załączniki nr 2:

3) ujednolicony tekst i rysunek studium - załącznik nr 3;

4) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gozdnica o sposobie rozpatrzenia uwag – załącznik nr 4.

§ 2. Tracą moc ustalenia zawarte w uchwale Nr XVIII/96/2000 Rady Miasta Gozdnica z dnia 29 lutego 2000r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica zmienioną uchwałą Nr V/20/07 Rady Miasta Gozdnica z dnia 30 marca 2007r., zmienioną uchwałą Nr XV/87/08 Rady Miasta Gozdnica z dnia 28 kwietnia 2008 r., zmienioną uchwałą Nr IX/39/11 Rady Miasta Gozdnica z dnia 30 czerwca 2011r. w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013r. poz. 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379

²⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012r. poz. 951 i 1445, z 2013r. poz. 21, 405 i 1238 oraz z 2014 r. poz. 379

³⁾ zmienionego uchwałą Nr V/20/07 Rady Miasta Gozdnica z dnia 30 marca 2007r., zmienionego uchwałą Nr XV/87/08 Rady Miasta Gozdnica z dnia 28 kwietnia 2008 r., zmienionego uchwałą Nr IX/39/11 Rady Miasta Gozdnica z dnia 30 czerwca 2011r.

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XXXVI/201/14
Rady Miasta Gozdnicza
z dnia 27 czerwca 2014 r.

CZĘŚĆ TEKSTOWA

zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnicza





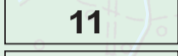
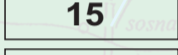

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnicza wprowadza się następujące zmiany:

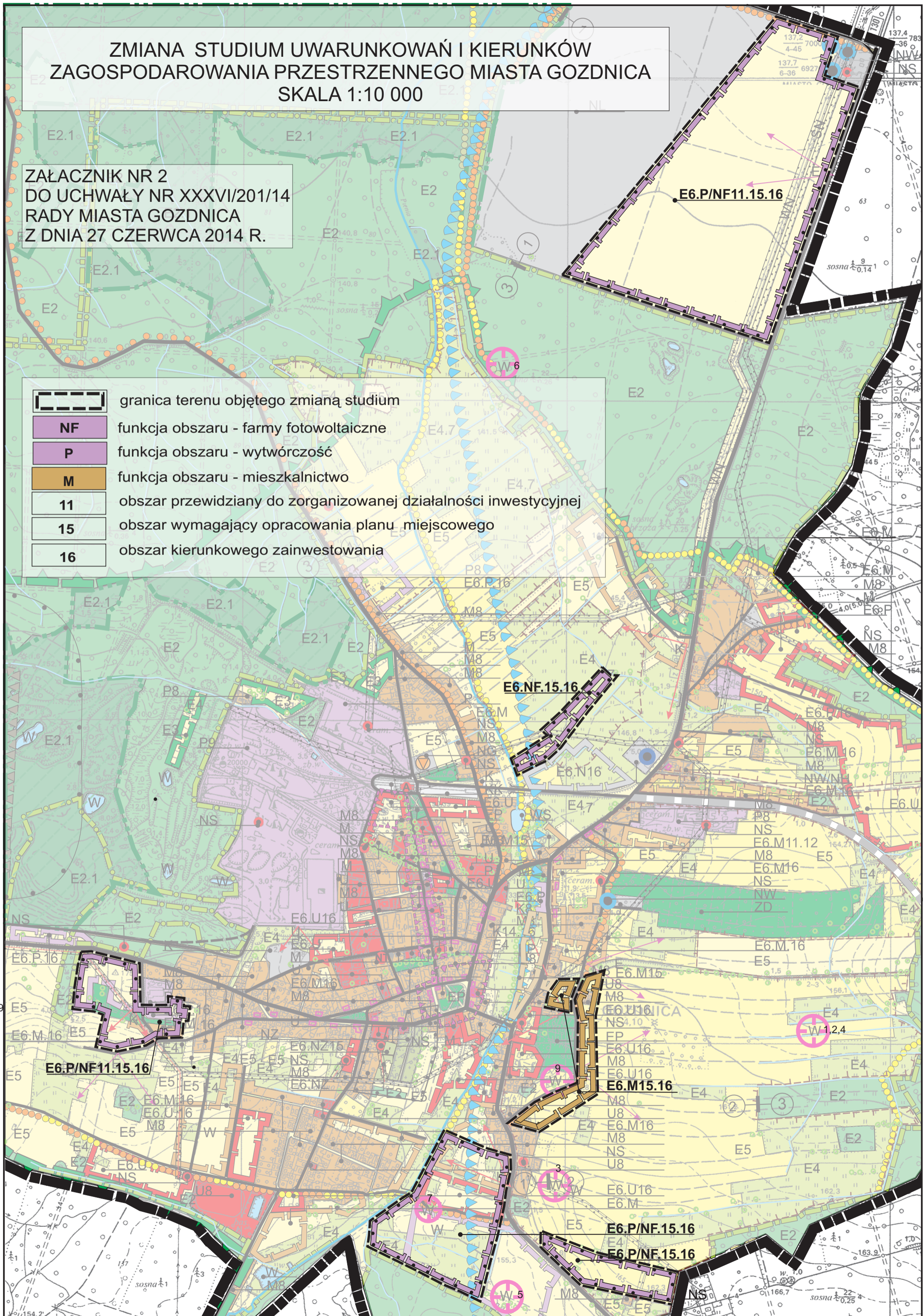
1. W części pod nazwą **Zawartość studium:**
 - 1) W pkt III Kierunki zagospodarowania przestrzennego dodaje się tiret w brzmieniu:
 - „Część graficzna (załącznik nr 3 do uchwały Nr XXXVI/201/14 Rady Miasta Gozdnicza z dnia 27 czerwca 2014 przedstawiający uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta w skali 1:10 000 (szt. 1)”.
 - 2) W pkt IV Dokumenty formalno – prawne dodaje się tirety w brzmieniu:
 - „Uchwała Nr XXI/135/12 Rady Miasta Gozdnicza z dnia 27 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnicza”;
 - „Uchwała Nr XXXVI/201/14 Rady Miasta Gozdnicza z dnia 27 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnicza”.
2. W części pod nazwą **Wprowadzenie:**
 - 1) W treści Aspekty prawne po kropce dodaje się zdanie „Uchwałą Nr XXI/135/12 z dnia 27 grudnia 2012r. Rada Miasta Gozdnicza zobowiązała Burmistrza Miasta Gozdnicza do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnicza”.
 - 2) W treści Informacja porządkowa Zawartą tam treść wymienia się na zdanie: ”Zmiany w części tekstowej stanowiącej załącznik nr 3 do uchwały Nr XXXVI/201/14 Rady Miasta Gozdnicza z dnia 27 czerwca 2014 r. oznaczono w tekście jednolitym wytłuszczonym drukiem”.
 - 3) W treści Zespół autorski po kropce dodaje się zdanie: „Zmianę studium w 2014r. przygotowało Przedsiębiorstwo Usługowo – Produkcyjne „Kapitol” z Zielonej Góry w składzie:
 - arch. Bogdan Rogóż nr upr. urb. 1085/90
 - arch. Piotr Rogóż członek ZOIU nr Z-391
 - mgr inż. Kinga Bułhak – Wołkowska”.
3. W części pod nazwą **Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego:**
 - 1) W treści Uwarunkowania związane z infrastrukturą techniczną - Zaopatrzenie w energię elektryczną po kropce dodaje się zdanie: „Na terenie miasta nie występują obiekty i urządzenia jako źródło odnawialnej energii elektroenergetycznej”.
 - 2) W treści Uwarunkowania formalno – prawne - Programy, studia, plany dodaje się tiret o brzmieniu:
 - „Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego przyjęty przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwała Nr XXII/191/12 z dnia 21 marca 2012r. (publikacja Elektroniczny Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego rok 2012, poz. 1533 ogłoszony dnia 7 sierpnia 2012r.)”.

4. W części pod nazwą **Kierunki zagospodarowania przestrzennego:**
- 1) W treści Infrastruktura techniczna - Zasady ogólne po kropce dodaje się zdanie: Wszelkie projektowane obiekty budowlane o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t., przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę należy zgłosić do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP Wydział Lotniskowy”.
 - 2) W treści Infrastruktura techniczna - Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - dodaje się tiret o brzmieniu: „budowę farm NF (fotowoltaicznych) oraz wyznaczonych dla nich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowania i użytkowania terenu”.
 - po kropce dodaje się zdanie „Ale możliwe będzie również z instalacji fotowoltaicznych i innych źródeł energii odnawialnej”.
 - 3) W treści Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego - Uwarunkowania przyrodniczego rozwoju po zdaniu „Wartości lokalnych zasobów.....” dodaje się zdania: „Kompleksowe zastosowania działań minimalizujących, ograniczających, bądź zapobiegających istniejącym, bądź potencjalnym niekorzystnym oddziaływaniom i zagrożeniom, jakie wynikają z obecnego i planowanego zagospodarowania terenów z uwzględnieniem odpowiednich terminów i rozwiązań technicznych, technologicznych pozwolą na zachowanie najcenniejszych przyrodniczo zasobów i walorów przyrody i środowiska oraz ich standardów jakościowych. Wybór działań powinien nastąpić przed rozpoczęciem prac budowlanych, modernizacyjnych bądź terenowych, tak aby możliwe było skuteczne zapobieganie potencjalnym zagrożeniom”.
 - 4) W treści Realizacja polityki przestrzennej – Plany miejscowe uzupełnia się treść tiretu w brzmieniu „kierunkowego rozwoju infrastruktury technicznej (oczyszczalnia ścieków, zaopatrzenie w gaz)” o zwrot „ oraz w energię odnawialną”.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GOZDNICA SKALA 1:10 000

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXXVI/201/14
RADY MIASTA GOZDNICA
Z DNIA 27 CZERWCA 2014 R.

- | | |
|---|---|
|  | granica terenu objętego zmianą studium |
|  | NF funkcja obszaru - farmy fotowoltaiczne |
|  | P funkcja obszaru - wytwórczość |
|  | M funkcja obszaru - mieszkalnictwo |
|  | 11 obszar przewidziany do zorganizowanej działalności inwestycyjnej |
|  | 15 obszar wymagający opracowania planu miejscowego |
|  | 16 obszar kierunkowego zainwestowania |



BURMISTRZ MIASTA GOZDNICA

GOZDNICA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZE ZMIANAMI

(TEKST JEDNOLITY)

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR XXXVI/201/14
RADY MIASTA GOZDNICA
Z DNIA 27 CZERWCA 2014R.



STUDIUM UCHWALONE UCHWAŁA NR XVIII/96/2000 RADY MIASTA GOZDNICA Z DNIA 29
LUTEGO 2000R

ZMIENIONE UCHWAŁA NR V/20/07 RADY MIASTA GOZDNICA
Z DNIA 30 MARCA 2007R

ZMIENIONE UCHWAŁA NR XV/87/08 RADY MIASTA GOZDNICA
Z DNIA 28 KWIETNIA 2008R

ZMIENIONE UCHWAŁA NR IX/39/11 RADY MIASTA GOZDNICA
Z DNIA 30 CZERWCA 2011R

**ZMIENIONE UCHWAŁA NR XXXVI/201/14 RADY MIASTA GOZDNICA
Z DNIA 27 CZERWCA 2014**

ZAWARTOŚĆ STUDIUM

I WPROWADZENIE

- Charakterystyka studium. 2
- Aspekty prawne i formalne. 2

II UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- Wstęp. 4
- Uwarunkowania zewnętrzne. 4
- Uwarunkowania środowiska przyrodniczego. 4
- Uwarunkowania środowiska kulturowego. 7
- Uwarunkowania funkcjonalno – przestrzenne. 9
- Uwarunkowania związane z infrastrukturą techniczną. 10
- Uwarunkowania społeczno – gospodarcze. 12
- Uwarunkowania strukturalne. 13
- Uwarunkowania formalno – prawne. 13

III KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- Cele przestrzenne. 15
- Główne funkcje. 15
- Infrastruktura techniczna. 18
- Problematyka komunikacyjna. 21
- Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego. 22
- Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego. 24
- Realizacja polityki przestrzennej. 26
- Część graficzna (załącznik graficzny nr 2 do uchwały Nr XV / 87 / 08 Rady Miasta Gozdnica z dnia 28 kwietnia 2008 r. obrazujący uwarunkowania i kierunki zagospodarowania miasta w skali 1: 10000 szt. 1).
- Część graficzna (załącznik graficzny nr 4 do uchwały Nr IX/39/11 Rady Miasta Gozdnica z dnia 30 czerwca 2011r. przedstawiający uwarunkowania i kierunki zagospodarowania miasta w skali 1: 10000 szt. 1).
- **Część graficzna (załącznik graficzny nr 3 do uchwały Nr XXXVI/201/14 Rady Miasta Gozdnica z dnia 27 czerwca 2014r. przedstawiający uwarunkowania i kierunki zagospodarowania miasta w skali 1: 10000 szt. 1).**

IV DOKUMENTY FORMALNO – PRAWNE

- Uchwała Nr XVIII/96/2000 Rady Miasta Gozdnicy z dnia 29 lutego 2000r w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica,
- Uchwała Nr V / 20 / 07 Rady Miasta Gozdnica z dnia 30 marca 2007r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica,
- Uchwała Nr VII/37/07 Rady Miejskiej w Gozdnicy z dnia 12 czerwca 2007 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica,
- Uchwała Nr XV / 87/ 08 Rady Miasta Gozdnica z dnia 28 kwietnia 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica,
- Uchwała Nr XXXVII/254/10 Rady Miasta Gozdnica z dnia 29 czerwca 2010 r w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica,
- Uchwała Nr IX/39/11 Rady Miasta Gozdnica z dnia 30 czerwca 2011 r. w sprawie

ZAWARTOŚĆ STUDIUM

- Uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica,
- **Uchwała Nr XXI/135/12 Rady Miasta Gozdnica z dnia 27 grudnia 2012r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica**
- **Uchwała Nr XXXVI/201/14 Rady Miasta Gozdnica z dnia 27 czerwca 2014r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica**

WPROWADZENIE

Charakterystyka studium	<p>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym dokumentem planistycznym, służącym do określenia strategicznego rozwoju przestrzennego miasta Gozdnicy, sporządzonym na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Jego zmianę dokonano uwzględniając treść ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Stanowi dokument zawierający syntetyczny zestaw podstawowych informacji na temat środowiska przyrodniczego i kulturowego, stanu zagospodarowania przestrzennego a także funkcjonowania systemów komunikacyjnych i infrastruktury przestrzennej. Określa działania, zmierzające do zmiany istniejącego zagospodarowania przestrzennego w stan oczekiwany i te, które mają wywołać pożądane zmiany struktury przestrzennej, w określonych obszarach. Uwzględnia uwarunkowania, cele i kierunki polityki przestrzennej państwa. Studium stanowi podstawę do sporządzania i koordynacji planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Uchwalone przez Radę Miasta Gozdnica, stanowi zobowiązanie własne samorządu miasta do prowadzenia określonej polityki przestrzennej. Zgromadzony materiał w studium może być wykorzystywany również do promocji miasta i sporządzania różnego rodzaju programów oraz do opracowania ofert inwestycyjnych.</p>
Aspekty Prawne	<p>W celu określenia polityki przestrzennej miasta Gozdnica Rada Miasta Gozdnicy podjęła uchwałę Nr XVIII/ 96 / 2000 z dnia 29 lutego 2000 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica. Jego zmianę dokonano uchwałą Nr V/20/07 Rady Miasta Gozdnica z dnia 30 marca 2007 r. Podstawę do przeprowadzenia procedury związanej z jego zmianą stanowi uchwała Nr VII / 37 / 07 Rady Miasta Gozdnica z dnia 12 czerwca 2007 r w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica.</p> <p>Uchwałą Nr XXXVII/254/10 z dnia 29 czerwca 2010r. Rada Miasta Gozdnica zobowiązała Burmistrza Miasta Gozdnica do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica.</p> <p>Uchwałą Nr XXI/135/12 z dnia 27 grudnia 2012r. Rada Miasta Gozdnica zobowiązała Burmistrza Miasta Gozdnica do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica</p>
Informacja porządkowa	<p>Zmiany w części tekstowej stanowiącej załącznik nr 3 do uchwały Nr XXXVI/201/14 Rady Miasta Gozdnica z dnia 27 czerwca 2014r. oznaczono w tekście jednolitym wytłuszczonym drukiem.</p>
Zespół autorski	<p>Prace projektowe powierzone zostały Przedsiębiorstwu Usługowo - Produkcyjnego "Kapitol" z Zielonej Góry.</p> <p>Zespół autorski:</p> <p>Projektanci: arch. Julita Zdrzalik – Rogóż upr. 872 / 89 arch. Bogdan Rogóż upr. 1085 / 90 arch. Piotr Rogóż ZOIU Nr. Czł. Z-391</p> <p>Współpraca autorska: mgr inż. Kinga Bułhak – Wołkowska arch. Agnieszka Rogowska Aleksandra Martin.</p>

Zmianę studium przygotowało Przedsiębiorstwo Usługowo-Produkcyjne „Kapitol” z Zielonej Góry w składzie:

- arch. Bogdan Rogóż upr. 1085 / 90
- arch. Piotr Rogóż członek ZOIU nr Z-391
- mgr inż. Kinga Bułhak – Wołkowska
- arch. Monika Praska

Zmianę studium w 2014 r. przygotowało Przedsiębiorstwo Usługowo - Produkcyjne „KAPITOL” z Zielonej Górze w składzie:

- Projektanci:**
- arch. Bogdan Rogóż upr. 1085 / 90
 - arch. Piotr Rogóż ZOIU Nr. Czł. Z-391
 - mgr inż. Kinga Bułhak - Wołkowska

Dokument opracowano wykorzystując plany miejscowe, programy i opracowania studialne będące w dyspozycji administracji i instytucji lokalnych oraz wojewódzkich. Studium było konsultowane z radami samorządowymi, zainteresowanymi osobami i instytucjami na etapie formułowania uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wstęp Studium określa uwarunkowania polityki przestrzennej to znaczy czynniki i przesłanki niezależne od władz miasta, które wymagają uwzględnienia w polityce przestrzennej. Uwarunkowania wynikają z obecnego i przewidywanego występowania rzeczywistych zjawiska takich jak np. uwarunkowania strukturalne, cechy fizjograficzne, stan zainwestowania itd. Uwarunkowania wynikają z przepisów szczególnych, z ponadlokalnych zadań publicznych, które władze miasta są zobowiązane realizować, konfliktów społecznych, opinii użytkowników terenów.

UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

Uwarunkowania strukturalne Miasto Gozdnicza położone jest w południowo – zachodniej części województwa lubuskiego w granicach powiatu Żagańskiego. Graniczy bezpośrednio od południowego -wschodu z województwem Dolnośląskim. Graniczy z gminami Przewóz, Wymiarki, oraz miasto - gminami Iłowa, Węgliniec. Miasto położone jest w strefie przygranicznej pogranicza polsko - niemieckiego. Ewentualne atuty rozwoju gospodarczego i przestrzennego miasta to bliskość przejścia granicznego z Niemcami / Przewóz - Podrosche oddalone o 15 km /, oraz autostrada A - 4 / Berlin - Przemyśl oddalona o 15 km /.

Uwarunkowania społeczno-gospodarcze Miasto zamieszkiwało 3501 osób w 2004 r. Strefa oddziaływania miasta nie ogranicza się do administrowanych terenów choć jest mocno zawężona. Gozdnicza posiada infrastrukturę społeczną powodującą że mieszkańcy z wsi otaczających z niej korzystają. Do strefy wpływów można zaliczyć następujące jednostki osadnicze: Lipa Łużycka, Borowe i częściowo Sobolice, Sanice, Ruszów Polana. Pomimo położenia w strefie nadgranicznej miasto nie uczestniczy jeszcze w realizacji programów wspólnej międzynarodowej polityki. Według planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego zaliczone zostało do gmin o znaczeniu lokalnym.

Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe Gozdnicza zajmuje powierzchnię 24 km². Położona jest na zachodnim krańcu mezoregionu Niziny Śląsko – Łużyckiej w obrębie Borów Dolnośląskich. Granice administracyjne nie wyznaczają naturalne warunki geograficzne. Miasto leży na śródleśnej polanie a warunki przyrodnicze wyznaczają naturalną barierę dla powiązań zewnętrznych. Udokumentowane złoża surowców nie wykraczają swoimi granicami poza teren miasta. W najbliższym otoczeniu Gozdniczy brak jest obiektów o dużym znaczeniu kulturowym

Uwarunkowania techniczne Miasto powiązane jest z otoczeniem drogami kołowymi zaliczonymi do kategorii dróg wojewódzkich z miejscowościami Przewóz i Iłowa, oraz Ruszów. Aktualnie nie jest użytkowany szlak kolejowy w kierunku Ruszowa. Z sieci infrastruktury technicznej wiążących miasto z otaczającymi gminami, taką funkcję pełnią linie energetyczne w kierunku na Wymiarki, Przewóz i Ruszów i przewód światłowodowy w kierunku na Iłowę i Straszów.

UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Geomorfologia Na obszarze administracyjnym miasta występują dwie jednostki geomorfologiczne: na północy Pradolina Wrocławsko - Magdeburgska, na południu wzgórze moreny czołowej zlodowacenia środkowo - polskiego stadiu Warty. Pradolina jest terenem płaskim, zalesionym zbudowanym z osadów piaszczysto - żwirowych. Wzgórze moreny czołowej ciągną się wzdłuż południowej części miasta. Miasto położone jest pomiędzy dolinami Nisy Łużyckiej i Kwisy na tzw. Równinie Gozdniczej która stanowi jeden z mikroregionów mezoregionu Borów Dolnośląskich.

Rzeźba terenu	<p>W granicach administracyjnych miasta najniżej położony obszar znajduje się w jego południowej części na rzędnej 133,0 mnpm. Najwyższe wyniesienie występuje w części południowo - zachodniej na rzędnej 175,5 mnpm. Samo miasto rozlokowane jest na obszarze pagórków moreny czołowej na rzędnej od 145,0 do 170,0 mnpm. Ukształtowanie powierzchni jest zróżnicowane. Pomiedzy wyniesieniami wzdłuż osi południkowej występuje obniżenie terenowe które łagodnie opada w kierunku północnym ku Pradolinie. Stoki wyniesień wzdłuż tego obniżenia charakteryzują się stosunkowo dużymi spadkami</p> <p>W południowo – zachodniej części analizowanego obszaru występują duże powierzchnie terenu gdzie prowadzi się eksploatację złóż systemem odkrywkowym w wyniku, których powstały istotne zmiany w hipsometrii terenu, poprzez utworzenie form wklęsłych jakimi są wyrobiska o głębokości do 25,0 m, oraz form wypukłych jakimi są zwałowiska zewnętrzne.</p>
Budowa geologiczna	<p>Utwory czwartorzędu stanowią ciągłą pokrywę zalegającą na powierzchni i są reprezentowane przez piaski i żwiry z wkładami mułków.</p> <p>Utwory trzeciorzędowe zalegają na osadach górno kredowych. Ich miąższość jest zróżnicowana od 10,0 do 200,0 m. Wykształcone są one w postaci utworów piaszczystych, ilasto - mułkowych miejscami z węglem brunatnym i iłów.</p> <p>W rejonie miasta wzdłuż drogi do Lipy Łużyckiej występują dwa udokumentowane, zarejestrowane i eksploatowane zasoby surowców mineralnych w postaci: kopalin pospolitych / ility szare górne i zielone /jako surowiec dla produkcji ceramiki budowlanej, oraz kruszywo naturalne</p> <p>W złożu „Gozdnica” występują ility ceramiki budowlanej /kopalina główna/ oraz kruszywa naturalne /kopalina towarzysząca/ o zasobach geologicznych bilansowanych odpowiednio 3031,7 tys m³i 4854,8 tys ton.</p> <p>W zachodniej części miasta występuje ale nie jest eksploatowane złożo piasków tzw. "Gozdnica - Wydma".</p> <p>Piaski służą do schudzania iłów przy produkcji ceramiki budowlanej. Zasoby złoża szacuje się na 486 tys. m³, jego powierzchnia zajmuje obszar 4,0 ha w postaci wypiętrzonej wydmy do wysokości 15,0 m</p>
Gleby	<p>Użytkowanie gruntów charakteryzuje niski udział użytków rolnych tj. 20,3 % ogólnej powierzchni miasta. Obejmują one powierzchnię 484,0 ha w tym grunty orne i sady 245,0 ha, łąki 124,0 ha, pastwiska 115,0 ha. Bonitacja gleb użytków rolnych wg klas przedstawia się następująco:</p> <ul style="list-style-type: none">- gleby objęte ochroną 251,0 ha w tym IIIb -16,0 ha,- IVa-62,0ha, IVb-173,0 ha, gleby pozostałe 236,0 ha w tym V -100,0 ha. <p>Gleby wyższych klas tj. III i IV występują w formie 3 dużych kompleksów po stronie wschodniej miasta. Gleby niższych klas bonitacyjnych występują w części północnej, i południowej.</p> <p>Siedliskową charakterystykę udziału gleb poszczególnych kompleksów przydatności rolniczej cechuje:</p> <ul style="list-style-type: none">- duży bo około 80 % udziału żytniego bardzo dobrego w przypadku gruntów rolnych,- około 65 % udziału użytków zielonych średnich,- dna dolin i zagłębień zajmują gleby mułowo - torfowe nadmiernie wilgotne stanowiące trwałe użytki zielone. <p>Obserwuje się stopniową degradację gleb. Część pól uprawnych leży od kilku lat odłogiem. Dawne tereny uprawne porośnięte są chwastami. Spada ich urodzajność, między innymi dlatego, że nie są koszone.</p> <p>Stosunki wodne na łąkach ulegają pogorszeniu, zanika retencja wodna, urządzenia melioracyjne są mało użyteczne. Sady są opuszczone, zaniebane i nie mają żadnego znaczenia produkcyjnego ani estetycznego. Erozja wodna gleb nie występuje na większą skalę. Zmniejszenie areалу użytków rolnych z tytułu ich zajęcia pod inwestycje praktycznie nie występuje od dłuższego czasu. Rekultywacji wymagają dotychczasowe miejsca składowania odpadów poprodukcyjnych oraz wyrobiska po kopalniach.</p>
Wody	<p>Wody powierzchniowe reprezentowane są przez małe strumyki, ciek i stawy. Przez</p>

powierzchniowe	<p>miasto przepływa rzeka o nazwie Pienia, którego źródło znajduje się na południe od miasta na terenie Borów Dolnośląskich. Rzeka ta jest dopływem rzeki Czernej wchodzącej w skład dorzecza rzeki Bóbr. W części północno - zachodniej wyróżnia się rzeka o nazwie Czarna Mała. Obie rzeki charakteryzują się zmiennym poziomem wód a ich brzegi zarastają roślinnością. Wody rzeki Pienia są bardzo zanieczyszczone ściekami z miasta i nie odpowiadają obowiązującym normom. Do rowów melioracyjnych odprowadzane są wody pokopalniane. Na terenie starego wyrobiska wyróżnia się zbiornik wodny o wymiarach 200,0 m x 50,0 m, średniej głębokości 6,0 m i pojemności 40 000,0 m³. Jakość wód pokopalnianych pozwala je zaliczyć do II klasy czystości.</p>
Wody gruntowe	<p>Wschodni fragment miasta objęty jest obszarem o Wysokiej Ochronie Wód "OWO". Jest to pogranicze "Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Chocianów - Gozdnic" Nr 315 o powierzchni 1052 km², klasy wody Ic i Id, oraz o średniej głębokości ujęć 60,0 m.</p> <p>Jest to zbiornik czwartorzędowy, zasilany przez infiltrację opadową na całej powierzchni. W rejonie miasta główny użytkowy poziom wodonośny występuje w utworach czwartorzędowych i trzeciorzędowych. Bazują na nim studnie ujęciowe. Występują dwa piętra wodonośne:</p> <ul style="list-style-type: none">- czwartorzędowe obejmujące plejstoceniowy poziom przypowierzchniowy,- trzeciorzędowe w skład którego wchodzi poziom plejstoceniowy i mioceński. <p>Poziomy te pozostają we wzajemnym kontakcie hydraulicznym. Eksploatacja złoża "Gozdnica" spowodowała istotne zmiany w pierwotnym układzie wodonośnym. Lej depresyjny ma szerokość około 50,0m.</p> <p>W obszarze złóż kopalni występują trzy poziomy wód:</p> <ul style="list-style-type: none">- nadłożowy przypowierzchniowy o swobodnym zwierciadle z przepływem w kierunku północnym, poziom wód występuje na głębokości 0,8 -1,5 m p.p.t.,- śródłożowy wykształcony w postaci soczew w obrębie łąk,- podłożowy występujący poniżej spągu złóż łąk na głębokości od 8,8 do 29,0 m z przepływem w kierunku północnym. <p>Nie można wykluczyć zagrożenia wodnego w kopalni mając na uwadze sytuację z 1981, kiedy to zalany został obszar o pow. 2,0 ha wodą o wysokości 0,7 m.</p>
Warunki klimatyczne	<p>Według podziału na regiony klimatyczne obszar Gozdnicy należy do regionu Lubusko - Dolnośląskiego. Klimat tej krainy ukształtowany jest w wyniku ścierania się mas powietrza oceanicznego i kontynentalnego, posiada przewagę czynników oceanicznych i charakteryzuje się niskimi wahaniami termicznymi.</p> <p>Przeważają wiatry zachodnie, południowo - zachodnie. Liczba dni z opadami deszczu wynosi 168, śniegu 49. Średnia roczna opadu deszczu wynosi 690 mm, temperatury 8,2°C, wilgotność powietrza 77%. Okres wegetacji trwa 223 dni. Stan czystości atmosfery na terenie miasta zależy w znacznym stopniu od napływu zanieczyszczeń z obszarów sąsiednich, głównie z Niemiec oraz w mniejszym stopniu / wynika to z różnicy wiatrów / z Legnicko - Głogowskiego Okręgu Miedziowego. Nie przekraczają one stężeń dopuszczalnych.</p> <p>Eksploatacja złoża oddziałuje na powietrze w wyniku emisji pyłu i spalin. Strefa ponadnormatywnego występowania pyłów ogranicza się do miejsca ich powstawania lub bezpośredniego otoczenia. W wyrobisku nie stwierdzono gazów szkodliwych. Źródłem emisji niezorganizowanej jest odkryta powierzchnia pozbawiona szaty roślinnej w postaci skarpy i zwałowiska w rejonie eksploatacji. Niekorzystnym zjawiskiem jest emisja zanieczyszczeń pyłowych i gazowych z wielu emiterów w zakładach ceramicznych /jedna z większych w woj. Lubuskim np. pył całkowity 460,4 Mg/rok /. Uciążliwość hałasów sprowadza się głównie do uciążliwości ruchu kołowego.</p> <p>Wytwarzany hałas związany z eksploatacją złoża nie przekracza dopuszczalnych norm poza granicą terenu górniczego i nie jest uciążliwy dla mieszkańców. Występuje duże zróżnicowanie w klimacie lokalnym, w zależności od stosunków morfologicznych, podłoża gruntowego i zalesienia.</p> <p>Obniżenia charakteryzują się dużą inwersyjnością, gdzie gromadzą się masy wychłodzonego powietrza. Na obszarze wyniesienia mikroklimat jest względnie korzystny, charakteryzuje się dobrym przewietrzaniem i nasłonecznieniem.</p>

Specyficzny mikroklimat występuje na obszarach leśnych gdzie amplitudy dobowe są mniejsze, większe zacienienie i większa wilgotność powietrza.

Szata roślinna

Miasto otoczone jest ze wszystkich stron lasami z których szczególne wartości florystyczne przedstawiają Bory Dolnośląskie rozciągające się na południe i wschód od zespołu osadniczego. Według regionalizacji przyrodniczo leśnej Gozdnicza leży w Krainie Śląskiej, Dzielnicy Dolnośląskiej, Mezoregionie Borów Dolnośląskich. Lasy zajmują powierzchnię 1622,0 ha co stanowi 67,6 % analizowanego obszaru. Głównym gatunkiem budującym drzewostan jest sosna zwyczajna 86,4 % powierzchni leśnej. W składzie gatunkowym występuje również świerk, brzoza oraz grab, wiąz i klon. W strukturze wiekowej przeważają drzewostany młode, średnio 50 letnie. Drzewostan w wieku rębności powyżej 100 lat prawie nie występuje. Wśród typów siedliskowych lasu duży jest udział siedlisk wilgotnych około 55 % powierzchni leśnej, oraz boru świeżego około 35 %. Uzupełnienie stanowią siedliska boru mieszanego świeżego i boru mieszanego wilgotnego. Ekosystem roślinny uzupełnia drzewostan liściasty występujący na terenie miasta w postaci wyodrębnionych skupisk, alei obudowy cieków, strumieni. W prawidłowym funkcjonowaniu tego systemu ważną rolę odgrywają tereny zieleni łąkowej oraz łąki i pastwiska. Na terenie występują rośliny ochronne takie jak sasanka wiosenna i ornik górski. W obszarze administracyjnym miasta nie znajdują się drzewa o szczególnych wartościach poddanych ochronie indywidualnej w drodze uznania za pomniki przyrody. Znaczną część terenów tj. 1050 ha na północ od istniejącego zainwestowania miejskiego objęta jest obszarem chronionego krajobrazu. Zagospodarowanie tego obszaru powinno zapewniać stan względnej równowagi ekologicznej. Przeważająca powierzchnia lasów objęta jest decyzją uznającą je za lasy ochronne.

Fauna

Nadzwyczajnym zagrożeniem środowiska leśnego są spowodowane gwałtownymi zdarzeniami wielkoobszarowymi np. pożary. W 1993 roku w rejonie Gozdnicy pożar zniszczył 180 ha lasu sosnowego w różnych przedziałach wiekowych. Najatrakcyjniejszym pod względem przyrodniczym w tym świata zwierzęcego jest obszar na północ od miasta Gozdnica. W tym rejonie występuje jedyny obiekt ochrony indywidualnej tj. strefa ochronna wokół gniazda orła bielika. Na obszarach torfowisk występują chronione kuraki leśne. Na terenach bagiennych występują żurawie pospolite które gniazdują w pobliskim rezerwacie przyrody "Żurawie Bagno" / gmina Przewóz /. Południowa część ze względu na duże przekształcenia środowiska jest znacznie bardziej uboga pod względem roślinności jak i świata zwierzęcego.

Warunki budowlane

W granicach administracyjnych miasta występują zróżnicowane warunki budowlane. Najgorsze są wzdłuż rzeki Pienia. Są to obszary erozyjne - akumulacyjne zbudowane z utworów piaszczystych i namulów, a w obrębie tarasu zalewowego z torfu, woda występuje na głębokości 0,0 - 2,0 mppt. klimat jest niekorzystny, a pod względem budowlanym w większości wykluczone do zainwestowania. Względnie dobre warunki budowlane występują w obrębie wysoczyzny lodowcowej wyniesionej na poziomie 150,0 - 165,0 mnpm. gdzie w podłożu zalegają gliny zwałowe spoczywające bezpośrednio na trzeciorzędowych iłach, woda gruntowa występuje głębiej niż 4,0 mppt. warunki mikro-klimatyczne są korzystne. Najlepsze warunki budowlane występują w obrębie ostańca trzeciorzędowego wyniesionego 170,0 - 175,0 mnpm. zbudowanego z utworów ilastych oraz piasków i żwirów, woda gruntowa występuje głębiej niż 2,0 mppt. klimat jest korzystny.

UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Rys historyczny

Rzeczony rozwój osadnictwa na omawianym obszarze związany był z trzebieżą lasów. Powstaje osada drwali Łużyckich. Jako miasto Gozdnica wymieniona jest w kronikach z 1346 r. Prawa miejskie potwierdza zachowana księga miejska

pochodząca z lat 1554 -1624. Statut miasta Gozdnicza utraciła w 1643 r. po wielkim pożarze. Przez stulecia Gozdnicza znana była z wyrobów ceramicznych. W drugiej połowie XVIII w. funkcjonowała tu największa w Europie manufaktura kamionkowa. Zasadniczy rozwój miejscowości następuje na początku XIX w. i związany jest z rozbudową na dużą skalę istniejącego zakładu. Pod koniec XIX w. powstaje drugi większy zakład ceramiczny specjalizujący się w produkcji kamionki. W 1939 r. poza tymi dwoma zakładami istniał cały szereg mniejszych zakładów ceramicznych. Urządzenia komunalne takie jak wodociąg, kanalizacja, gazownia powstają na początku XX w. Gozdnicza w 1954 r. otrzymuje statut osiedla miejskiego, a w 1967 r. miasta. Liczba ludności w 1939 roku wynosiła 2850 mieszkańców. Po II wojnie światowej ten sam stan miasto uzyskało w 1961 roku.

Zasoby
środowiska
kulturowego

Zakres rozpoznania zasobów dokonano, pod względem ilościowym i jakościowym, ze świadomym uproszczeniem tematyki. Założono, że dogłębna ocena, może być jedynie przeprowadzona w ramach specjalistycznych studiów historyczno - urbanistycznych i wytycznych konserwatorskich.

Dokonując oceny zasobów i ich walorów określono uwarunkowania, stosując następujące kryteria:

- ochrony zabytków objętych ewidencją zabytków,
- nie objętych ochroną prawną a wymagających ochrony, z uwagi na istotne wartości dla dziedzictwa kulturowego,
- innych, posiadających znaczenie dla tożsamości kulturowej gminy,
- atrakcyjność i krajobraz gminy.

Wyodrębniono zabytkowe elementy i układy, świadczące o tożsamości gminy i miasta takie jak:

- obiekty i założenia sakralne,
- obiekty i założenia rezydencjonalne,
- zabudowa usługowa i mieszkalna,
- obiekty i urządzenia techniczne i przemysłowe,
- cmentarze,
- miejsca pamięci narodowej,
- zabytki archeologiczne.

Obiekty
objęte
ewidencją

Ewidencją objęte są następujące obiekty i założenia sakralne:

- kościół p.w. św. Wawrzyńca z 1925 r.
- kościół Polsko - Katolicki z XIX w.
- kaplica p.w. św. Wawrzyńca z XIX w.
- kaplica ewangelicka z XIX w.

W Gozdniczy jedynie dom przy ul. Świerczewskiego 35 murowany z końca XIX w. posiada założenie rezydencjonalne.

Ewidencją objęte są następujące domy mieszkalne i usługowo - mieszkalne przy:

- ul. Górnej 1,3,5,
- ul. Konopnickiej 2,3,10,12,14,
- ul. Kościelnej 1,6,
- ul. 1go Maja 1,5,6/8,7,9,10,14,
- ul. 3go Maja 7/9,
- ul. Młyńska 1,4,
- ul. Partyzantów 2,3,
- ul. Świerczewskiego 1,4,5,6,8,9,10,11,13,12/14,15,16, 17,19,21,22,24,26,28,
- ul. Traugutta 14,22,30,
- ul. Witosa 1,2,
- ul. Wojska Polskiego 1,6,7,8,10,14,15,16,19,
- pl. Wolności 1,3,4,5,7,8,9,10,11,12,
- ul. Żagańska 4,12,14,24,
- ul. Żeromskiego 6,8,

W centrum miasta zachowała się charakterystyczna, luźna zabudowa, typowa dla małych miast tj. domy parterowe i piętrowe, z dachami o kalenicach równoległych do ulicy. Najstarsze domy posiadają metrykę z końca XVIII w / ul. 1go Maja 10,14 /. Przeważająca ilość domów objętych ewidencją została pobudowana na przełomie

XIX i XX wieku. Stany techniczne obiektów w większości są średnie i dobre, wszystkie są murowane z cegły, pokryte dachówką, przykryte są przeważnie dwuspadowymi dachami, są otynkowane częściowo z opaskami wokół otworów okiennych i drzwiowych. Budynki w centrum miasta często posiadają wysokość dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem i eklektycznym wystrojem elewacji.

Nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna to charakterystyczne "bloki" pozbawione cech indywidualnych, w oczywisty sposób pogarszają estetykę przestrzenną. Podobnie sprawa wygląda jeżeli chodzi o domy jednorodzinne najczęściej w kształcie "pudełek" z płaskim dachem. Obiekty produkcyjne i techniczne o wartości kulturowej reprezentowane są przez obiekty fabryk ceramicznych. Ich metryki sięgają drugiej połowy XIX wieku i pierwszej połowy XX wieku. Te historyczne zespoły przemysłowe jako obszary zabudowy przemysłowej i związanych z nimi budynkami i urządzeniami technicznymi posiadające wartości w postaci:

- układu zabudowy,
- gabarytów zabudowy,
- dominant urbanistycznych,
- specyficznej architektury obiektów.

Stany techniczne obiektów są bardzo zróżnicowane, w większości złe lub średnie. Posiadają mury z cegły, dachy pokryte są dachówką ceramiczną. Celowe jest udostępnienie do zwiedzania tych obiektów lub ich części, których walory poznawcze są szczególnie wysokie. W mieście jest tylko jedno założenie cmentarne przy ul. Wojska Polskiego które powstało w XVIII wieku. Cmentarz znajduje się przy kościele, jest zadbane i w dalszym ciągu użytkowany.

W Gozdnicy są dwa miejsca pamięci narodowej. Pomniki postawiono w drugiej połowie XX wieku.

Stanowiska archeologiczne

Rozpoznane obszary stanowisk archeologicznych występują głównie w południowej części miasta, są to:

- znalezisko luźne z neolitu / toporek kamienny /, skarb kultury Łużyckiej z epoki brązu / naczynie z różnymi wyrobami /,
- osada kultury Łużyckiej z epoki brązu / fragmenty naczyń /,
- dwa obozowiska z epoki mezolitu,
- ślad osadnictwa kulturowego z epoki kamienia,
- dwa ślady osadnictwa średniowiecznego,
- ślad osadnictwa pradziejowego.

UWARUNKOWANIA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNE

Obszary funkcjonalne

Dotychczasowy stan użytkowania terenów, poprzez wyodrębnienie ich podstawowych funkcji, powstał w wyniku historycznego rozwoju dawnego średniowiecznego założenia ulicznego i rozwoju przemysłu w XIX i XX wieku. W mieście można wydzielić kilka zespołów kompozycyjnych tj. spójnych obszarów stanowiących całość kompozycyjną, która wyodrębnia się z otoczenia.

Strefy usługowe

W mieście wykształcił się obszar lokalizacji usług ogólnomiejskich głównie wzdłuż ulicy łączącej dawny dworzec kolejowy z pl. Wolności. Program tego typu w większości wbudowany jest w partery budynków mieszkalnych.

Obiekty z wydzielonymi działkami pełniące rolę usług ogólnomiejskich /tj. szkoły, straż pożarna, kościoły, stadion /, rozmieszczone są w dość przypadkowych miejscach.

Strefa mieszkalnictwa

Na terenie miasta wyraźnie wyodrębnia się obszar nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej który zlokalizowany jest pomiędzy strefą przemysłową a strefą usług ogólnomiejskich. Nowe osiedla cechuje zunifikowana nieestetyczna architektura, brak w programie usług towarzyszących i zieleni osiedlowej. W mieście dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna obudowująca ulice miejskie. W większości są to siedliska z obejściami gospodarczymi jako pozostałości dawnej zabudowy zagrodowej, lub posesje z domami które powstały w okresie intensywnego rozwoju przemysłu, które charakteryzują się większą skalą budynków dwukondygnacyjnych

z dachami spadzistymi, podwórkami z komórkami gospodarczymi i skromnymi ogródkami na zapleczu. W rejonie ulicy Leśnej wyraźnie wyodrębnia się zespół budownictwa jednorodzinnego charakteryzujący się wolnostojącymi domami na wydzielonych działkach otoczonych ogrodami.

Strefy
wytwórczości

W mieście zakłady produkcyjne i składy rozlokowane są w przypadkowych miejscach. Największy zespół znajduje się w zachodniej części w rejonie dawnego dworca PKP. Znajduje się w bliskim sąsiedztwie zabudowy miejskiej i stanowi źródło uciążliwości dla mieszkańców. Przy torach kolejowych w części południowo - wschodniej usytuowany jest drugi pod względem wielkości zakład przemysłowy. Pozostałe zakłady produkcyjne są już nieczynne i występują w strefach zabudowy mieszkaniowej ich zainwestowanie jest w znacznej części w złym stanie technicznym. Częściowo są likwidowane.
Do strefy wytwórczości zaliczyć należy również kopalnię kruszywa i łątów ceramicznych po zachodniej części miasta. W strukturze przestrzennej zajmuje ona wielką powierzchnię i nadaje określony klimat miasta przemysłowego. W północno - wschodniej części miasta funkcjonują fermy drobiu.

Strefy
wypoczynku

Tereny zieleni urządzonej zajmują niewielką powierzchnię. Są swobodnie zlokalizowane i nie mają powiązań ciągami ekologicznymi. Do nich można zaliczyć drzewostan na pl. Wolności, przy ul. Kościelnej, ul. Wojska Polskiego, ul. Świerczewskiego. Dużą powierzchnię zajmują ogrody działkowe usytuowane poza terenami zainwestowanymi w północno - wschodniej części miasta. Tereny sportowe zgromadzone są w dwóch miejscach przy czym wyróżnia się zespół przy ul. Leśnej. W granicach administracyjnych miasta bardzo duży udział procentowy stanowią lasy tj. zieleń nieurządzona.

Strefy
usług
komunalnych

Największe dla miasta obiekty komunalne tj. ujęcie wody, hydrofornia, wysypisko śmieci znajdują się poza zespołami zabudowy i nie stanowią źródła uciążliwości dla mieszkańców, jak również nie ograniczają możliwości rozwojowych. Stare wysypisko śmieci poddawane jest rekultywacji. Miasto nie posiada oczyszczalni ścieków, a jedynie poletka osadowe przy cieku Pienia. Urządzenia są niesprawne, a ich lokalizacja w pobliżu zabudowy mieszkaniowej nie jest właściwa.

UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

Infrastruktura
techniczna

Cechą warunkującą rozwój miasta w dużej mierze jest "kondycja" poszczególnych systemów inżynierskich.

Zaopatrzenie
w wodę

Miasto zaopatrzone jest w wodę z wodociągu komunalnego, który swym zasięgiem obejmuje całą obecną zabudowę mieszkaniową i przemysłową. Występują dwa ujęcia wody:
- nieczynne zlokalizowane 2,5 km od centrum na terenie leśnym,
- czynne o wydajności 2000 m³/d wraz ze stacją uzdatniania wody zlokalizowaną 1,5 km od centrum przy drodze do Łłowej, posiadające 3 studnie w tym jedną czynną a dwie rezerwowe. Zatwierdzone zasoby wodne wynoszą 250 m³/h, co nie w pełni zupełności zabezpiecza zapotrzebowanie. Warstwy wodonośne z których pobierana jest woda znajdują się na głębokości 16,0 mppt.
Woda po uzdatnieniu pompowana jest do zbiornika o pojemności 1800 m³ przy ul. Żagańskiej gdzie znajduje się również hydrofornia. Drugi zbiornik o pojemności 1800 m³ przy ul. Kościuszki ze względu na zły stan techniczny wyłączony jest z eksploatacji.
Miasto ma dobrze rozwiniętą sieć wodociągową żeliwną i stalową typu pierścieniowo - rozgałęźną. Magistralę tworzą przewody o średnicy 200 mm, sieć rozdzielczą tworzą rurociągi o średnicy 80-150 mm.
Zachowały się studnie gospodarcze w peryferyjnych częściach miasta, jakość wody w nich wymaga sprawdzenia. Zagrożeniem jest brak warstwy izolującej powierzchnię terenu od warstwy wodonośnej w rejonie ujęcia wody. Jakość wody

surowej budzi zastrzeżenia z uwagi na duży wskaźnik żelaza i odczynu pH.

Gospodarka ściekami	<p>Na terenie miasta gospodarka nie jest uporządkowana. Ścieki z poszczególnych budynków lub ich zespołów odprowadzane są do lokalnych osadników. Część z nich poprzez kanalizację ogólnospławną i system rowów odprowadza się do cieku Pienia. Z części obszaru śródmiejskiego w rejonie byłego dworca PKP ścieki odprowadzane są na poletka osadowe położone za torami kolejowymi. Poletka te są częściowo zdewastowane i nie spełniają swojego przeznaczenia. Sieć kanalizacyjną w 90 % stanowi system ogólnospławny, uzupełniony o sieć deszczową. Sieć kanalizacyjna wybudowano z przeznaczeniem na odprowadzanie wód opadowych z upływem lat pełni rolę przewodów ogólnospławnych. Największy kolektor rurowy o przekroju 500 na 1200 mm. znajduje się w rejonie byłego dworca kolejowego. Pozostałe posiadają średnio 500 -1200 mm i są z rur betonowych, 150 - 400 mm z rur kamionkowych. Oczyszczalnia ścieków jest już zrealizowana.</p>
Zaopatrzenie w gaz Zaopatrzenie w ciepło	<p>Miasto jest zaopatrzone w gaz wysokiego ciśnienia z sieci krajowej.</p> <p>W chwili obecnej miasto nie posiada centralnego systemu grzewczego. Gospodarka cieplna miasta oparta jest na lokalnych i indywidualnych kotłowniach. Wykorzystuje się jako paliwo gaz ziemny, węgiel kamienny, koks i olej opałowy. Kotłownie nie tworzą zintegrowanego systemu ciepłowniczego. Wyróżniają się kotłownie przy ul. Kombatantów, Kolejowej wraz z lokalnymi sieciami ciepłowniczymi obsługującymi osiedle mieszkaniowe i obiekty użyteczności publicznej. Stan techniczny kotłowni i sieci jest mało zadowalający. Zanieczyszczenia powstałe w wyniku spalania stosowanego paliwa przyczynia się w znacznym stopniu do degradacji środowiska i stanowią uciążliwość dla mieszkańców.</p>
Zaopatrzenie w energię elektryczną	<p>Obecnie odbiorcy bytowo - komunalni miasta zasilani są napięciem 20kV poprzez napowietrzną linię elektroenergetyczną z rozdzielni 110/20 kV w Wymiarkach. Od tej linii odgałęzia się napowietrzna linia elektroenergetyczna 20kV do zasilania stacji transformatorowej 20/0,4 kV w miejscowości Polana.</p> <p>Ponadto Zakłady Ceramiki Budowlanej zasilane są podstawowo odrębnymi dwoma liniami elektroenergetycznymi 20 kV z rozdzielni 110/20 kV w Wymiarkach, rezerwowo z istniejącej linii 20 kV Przewóz - Wymiarki. Odbiorcy komunalni zasilani są z 12 stacji transformatorowych 20/0,4 kV typu wieżowego, parterowego i słupowego. Na terenach zainwestowanych zasilanie odbywa się liniami kablowymi 20 kV o przekroju AL. 50 - 70 mm². Na terenach nie zainwestowanych zasilanie odbywa się liniami napowietrznymi 20 kV o przekrojach AF1 35 - 50 mm². Istniejące urządzenia elektroenergetyczne są mało sprawne i nie zaspokajają w pełni potrzeb odbiorców z miasta. Na terenie miasta nie występują obiekty i urządzenia jako źródło odnawialnej energii elektroenergetycznej.</p>
Telekomunikacja	<p>Gozdnica posiada telefoniczną centralę automatyczną, która zaspokaja potrzeby mieszkańców. Mieści się w budynku przy ul. Kombatantów. Zrealizowany światłowód Wymiarki – Gozdnica - Przewóz pozwolił na docelowe zwiększenie liczby abonentów i wyeliminował częste awarie sieci telefonicznej. Sieć rozdzielcza telefoniczna na terenach zainwestowanych jest w większości skablowania , na terenach otwartych są to linie napowietrzne.</p>
Gospodarka odpadami	<p>Odpady z miasta wywożone są na wysypisko pobudowane na terenach byłego wyrobiska pokopalnianego. Spełnia ono wszelkie wymogi stawiane tego typom obiektom. Zostało ono oddane do użytkowania w 1999 roku /pierwsza kwartał/. Odpady komunalne są unieszkodliwiane głównie poprzez składowanie. Odpady przemysłowe zaliczane do grupy III są deponowane. W Gozdnicy składowane są rocznie 5100 m³/r odpadów gospodarczych. Wyrobisko obsługuje również gminę Węgliniec. Wielkość działki wynosi 4,2 ha. Przy ulicy Kościuszki istnieje nieczynne, eksploatowane od 1953 roku stare wysypisko odpadów. Powierzchnia składowania wynosi 1,47 ha przy wysokości hałdy do 9,0 m. Wydma została decyzją</p>

	<p>administracyjną rekultywowana. Nieprawidłowości w eksploatacji i zagospodarowaniu polegały głównie na: brak stałego nadzoru nad eksploatacją, niesystematycznym ugniataniu i przekrywaniu złożonych odpadów materiałami izolującymi, nieodpompowywaniu powstających odcieków, wywózce odpadów lekkich poza pola składowania.</p>
Układ komunikacyjny	System komunikacyjny tworzą sieć kołowa, kolejowa, droga transportu urobku z kopalni i ciągi piesze.
Komunikacja kołowa	Przez miasto przebiegają trasy o znaczeniu wojewódzkim. Reprezentowane są przez drogi: nr 300 Łłowa - Gozdnicza / ulice Żagańska, 1 Maja /, nr 350 Łęknica - Przewóz - Gozdnicza / ulice Wojska Polskiego, Kościuszki /, - Ruszów – Bolesławiec, nr 350 Ruszów - Gozdnicza / ulice Mickiewicza, Zgorzelecka /. Obserwuje się niewielkie obciążenie ruchem na trasach wylotowych. Największe natężenie występuje na drodze do Łłowy tj. w kierunku autostrady i Żagania. Wszystkie skrzyżowania są w jednym poziomie, stan techniczny jest dobry, jezdnie są utwardzone / asfalt, kostka granitowa /. Sieć kołową uzupełniają ulice miejskie. Geometryczny kształt tej sieci wykazuje znaczną nieregularność. Wśród nich statut tras o znaczeniu powiatowym posiadają ulice Witosa i Młyńska.
Komunikacja kolejowa	Komunikacja kolejowa aktualnie nie odgrywa żadnej roli. Reprezentowana jest przez bocznice z kierunku Ruszowa, i była stacją kolejową wraz z torami rozrządowymi. Szlak kolejowy praktycznie nie jest eksploatowany, jest zgoda Ministra Infrastruktury na jej likwidację.
Komunikacja lotnicza	W północnej części miasta znajduje się teren pełniący funkcję polowego lądowiska, umożliwiający start samolotów i helikopterów uczęszczających w akcjach przeciwpożarowych i opryskach.

UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO – GOSPODARCZE

Demografia	Dane statystyczne dotyczące liczby ludności wskazują na jej wzrost w latach 1939 - 1988. Dla porównania Gozdnicza w 1939 r. Liczyła 2850 mieszkańców to jest tyle samo co w 1961 r. W 1974 r. miasto zamieszkiwało 3400 osób, w 1988 r. już 4170 osób. W okresie do 1993 roku liczba ludności spadła do 3650 osób. Od tej daty obserwuje się jej względną stabilność, choć nadal liczba ludności spada, na to wskazują dane 1998 r. - 3640 osób, 2002 r. – 3558 osób, 2004 r. - 3501. Aktualnie przyrost naturalny równoważony jest zgonami. Według danych z 2004 r. przyrost naturalny wynosi 4 osoby. Występuje niekorzystne zjawisko związane z migracją ludności. Do miasta w 2002 r napłynęły 22 osoby, a odpłynęły 54 osoby.
Rynek pracy	Miasto w 2004 r. dysponowało 280 miejscami pracy. Najwięcej osób utrzymuje się z pracy w usługach tj. około 150 osób zatrudnionych, w przemyśle 122 osoby. Charakterystyczne jest to że mała liczba osób utrzymuje się z rolnictwa – 8 osób. Wzrasta liczba osób bezrobotnych. W 1993 r. wynosiła 199 w 1998 r. 262 a w 2002 r. 659. Obserwuje się zmienną ilości podmiotów gospodarczych sektora prywatnego. W 1993 r. było ich 122, w 1998 r. jest ich 162, w 2004 r. 134. Wzrasta budżet gminy tak po stronie dochodów i wydatków. W 1993 r. dochody wynosiły 1,2 mln. zł, w 1998 r. 6,1 mln. zł a w 2004 5.8 mln zł. Wydatki w 1993 r. wynosiły 1,2 mln. zł, a w 1998 r. 6,7 mln. zł, a w 2004 r. 5.8 mln zł.
Infrastruktura społeczna oświata, nauka	Na standard życia mieszkańców, duży wpływ ma sytuacja, w zakresie infrastruktury społecznej. Oświata reprezentowana jest przez: - szkołę średnią tj. gimnazjum - szkołę podstawową - przedszkole

W gimnazjum uczy się około 193 uczniów, w szkole podstawowej około 274 uczniów, w przedszkolu przebywa około 86 dzieci. Warunki wychowania dzieci są dobre za wyjątkiem Gimnazjum, które nie posiada sali gimnastycznej.

Zdrowie	Placówki opieki zdrowotnej reprezentowane są przez: <ul style="list-style-type: none">- przychodnię zdrowia,- 2 apteki,- prywatnych lekarzy. Przychodnia zdrowia jest placówką prywatną.
Kultura	Na terenie miasta funkcjonuje: <ul style="list-style-type: none">- Dom Kultury z kawiarnią,- Miejska Biblioteka Publiczna posiadająca około 14000 woluminów, Potrzeby mieszkańców zaspokajane są w podstawowym zakresie.
Rekreacja, turystyka i sport	Tereny rekreacyjne w Gozdnicy to: <ul style="list-style-type: none">- boisko sportowe z salą sportową,- sezonowy basen pływacki,- korty tenisowe,- sala wielofunkcyjna. Ich stan techniczny oraz wyposażenie pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkańców w ograniczonym zakresie. Brak jest stałej bazy noclegowej.
Mieszkalnictwo	Warunki zamieszkania w mieście w 2004 r. charakteryzowały się następującymi parametrami: -20,1 m ² .p.u. ma 1 osobę, - 2.84 osób na mieszkanie, -0,85 osób na izbę. Wskaźniki są zbliżone do średnich w woj. Lubuskim. W latach 1993 -1998 oddano do użytku tylko 8 mieszkań, w tym 2 w ramach budownictwa jednorodzinne. W roku 2004 oddano do użytku 2 mieszkania w postaci budynków jednorodzinnych.
Bilans	Powierzchnia miasta w granicach administracyjnych wynosi 23,97 km ² . Według stanu na koniec 2002 r. użytki rolne zajmują 484,0 ha w tym grunty orne 236,0 ha, sady 9,0 ha, łąki 124,0 ha, pastwiska 115,0 ha. Użytki leśne zajmują 1667,0 ha, pozostałe grunty zajmują 246,0 ha.

UWARUNKOWANIA STRUKTURALNE

Władanie gruntami	W strukturze gruntów gminy i miasta, dominuje sektor gospodarki uspołecznionej tj. Lasy Państwowe, Skarb Państwa, Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, który stanowi 78,53% terenów w tym powierzchnia lasów wynosi 69,54%. Sektor gospodarki indywidualnej stanowi 11,21% terenów, w tym użytki rolne 10,29%, lasy 0,08%. Grunty własności komunalnej stanowią tylko 10,26% powierzchni i występują w postaci obszarów rozproszonych. Największą powierzchnię stanowią zakłady ceramiczne. Na niewielką skalę występuje zjawisko przejmowania gruntów gospodarki uspołecznionej przez osoby prywatne. Największy wskaźnik bonitacyjny, mają grunty orne stanowiące własność Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. Wzrasta procent gruntów nieużytkowanych i odłogowych.
----------------------	---

UWARUNKOWANIA FORMALNO – PRAWNE

Plany miejscowe	Pomocniczymi materiałami wyjściowymi dla sporządzania "studium" były nieobowiązujące plany miejscowe uchwalone uchwałami Miejskiej Rady Narodowej w Gozdnicy: <ul style="list-style-type: none">- miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica uchwalony uchwałą nr XXI /117 / 88 z dnia 20 kwietnia 1988 roku,- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Gozdnicy Nr XXXI/189/01 i XXXI/190/01 z dnia 4 października 2001r,- miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego osiedla "Graniczna" uchwalony uchwałą nr VI / 38 / 89 z dnia 20 kwietnia 1989 roku,
--------------------	--

- miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego osiedla domków jednorodzinnych przy ul. Zgorzeleckiej zatwierdzony zarządzeniem Naczelnika Miasta nr 1 / 77 z dnia 1 marca 1977 r.
- miejscowy plan szczegółowy osiedla domków jednorodzinnych "Pola Ogrodowe" zatwierdzony zarządzeniem Naczelnika Miasta nr 5 / 77 z dnia 15 września 1977 r.
- ogólny plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnic na lata 1974 - 1990 zatwierdzony decyzją nr 1 / 75 Wojewody Zielonogórskiego z dnia 30 stycznia 1975 r.
- plan ogólny zagospodarowania przestrzennego osiedla Gozdnic zatwierdzony uchwałą woj. Rady Narodowej w Zielonej Górze z 1960 roku.

Podstawowymi dokumentami planistycznymi, aktualnie obowiązującymi, które w sposób zasadniczy rzutują na zasady gospodarowania przestrzenią w mieście są:

- zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnic uchwalony uchwałą Rady Miasta Gozdnic Nr VI/20/07 z dnia 30 czerwca 2007r.
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnic uchwalony uchwałą Nr XXXVII/176/06 Rady Miasta w Gozdnicy z dnia 25 maja 2006 r.

Programy
studia
plany

Dla rozstrzygnięcia związanych z kierunkami zagospodarowania przestrzennego miasta istotną rolę odgrywają również programy i studia:

- plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego uchwalony w 2002 r.,
- okresowa ocena planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego wykonana w 2006 r.
- strategia rozwoju Województwa Lubuskiego uchwalona w 2002 r. zaktualizowana w 2005 r.
- strategia rozwoju transportu Woj. Lubuskiego do 2015 r., uchwalona w 2004r.,
- strategia polityki społecznej Województwa Lubuskiego uchwalona w 2005 r.
- program ochrony środowiska wraz z planem gospodarki odpadami dla woj. Lubuskiego na lata 2003 - 2010 uchwalony w 2003 r.,
- wojewódzki program rehabilitacji społecznej i zawodowej osób niepełnosprawnych na lata 2000 – 2009 uchwalony w 1999 r.,
- strategia rozwoju kultury Województwa Lubuskiego uchwalona w 2004 r.
- koncepcja ścieżek rowerowych na terenie woj. Zielonogórskiego opracowany w 1998 r.,
- Zielona Wstęga Odra – Nysa – koncepcja rozwoju polsko – niemieckiej strefy przyrodniczej, uwzględniająca wymogi ochrony przyrody, sporządzona w 2000 r.,
- Zielona Wstęga Odra – Nysa – Podstawy ekorozwoju – strona polska projektu, sporządzona w 1999 r.,
- obszary chronionego krajobrazu na terenie województwa lubuskiego ustanowiona przez Wojewodę Lubuskiego rozporządzeniem nr 14 z dnia 24.07.2003 r.,
- ekofizjografia miasta Gozdnic opracowana w 2005 r.,
- projekt prac geologicznych ujęcia wód podziemnych dla miasta Gozdnic i gminy Wymiarki sporządzona w 2005 r.,
- ekspertyza hydrogeologiczna rejonu Gozdnicy w aspekcie wskazania nowego ujęcia wód podziemnych z 2004 r.,
- program kanalizacji miasta opracowany w 1989 r. i 2004 r.,
- program rozbudowy wodociągów opracowany w 1990r.
- program ochrony terenu górniczego "Gozdnica III" opracowany w 1989 r.,
- ocena oddziaływania eksploatacji złoża iłów i kruszywa naturalnego "Gozdnica" na środowisko naturalne opracowane w 1999 r.,
- karta rejestracyjna złoża piasków i iłów z 1984 r.,
- program telefonizacji opracowany w 1999 r.,
- materiały archiwalne Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z

-
- 2005 r.,
- mapy sozologiczne omawianego terenu, opracowane w 2002r.,
 - atlas Rzeczypospolitej Polskiej – środowisko naturalne, opracowany w 1994r.,
 - mapa hydrograficzna rejonu Gozdnicy z 2000r.,
 - mapy gospodarcze lasów Nadleśnictwa Wymiarki.
 - **Zmiana Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego przyjęty przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwała Nr XXII/191/12 z dnia 21 marca 2012r. (publikacja Elektroniczny Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego rok 2012, poz. 1533 ogłoszony dnia 7 sierpnia 2012r.**

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

CELE PRZESTRZENNE

Cele polityki przestrzennej Kierunki polityki przestrzennej są zależne od władz miasta. Najważniejsze cele polityki przestrzennej to:

- poprawa funkcjonalno przestrzennej struktury miasta, w tym podniesienie poziomu ładu przestrzennego, zwiększenie walorów wizerunku i sprawności funkcjonowania miasta oraz wzmocnienie jego powiązań z regionem, krajem i zagranicą,
- działalność związana z tworzeniem w mieście atrakcyjnych i zróżnicowanych możliwości dla rozwoju gospodarczego i życia na wysokim poziomie jakości,
- ochrona wartości jako realizacja ochrony, wzmocnienia, wzbogacenia i sprzężenia z rozwojem gospodarczym środowiska przyrodniczego i kulturowego miasta,
- wdrożenie polityki przestrzennej poprzez koordynację planowania miejscowego, ustalenie narzędzi pozwalających na wdrożenie polityki przestrzennej,
- poprawa standardów zamieszkania, pracy i wypoczynku,
- racjonalne wykorzystanie terenów i intensyfikacja ich zagospodarowania,
- wypracowanie docelowej wizji przestrzennej,
- uwzględnienia programów rządowych i samorządowych w strukturze przestrzennej miasta,
- uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych przy zagospodarowaniu nowych terenów i projektowania obiektów użyteczności publicznej, obiektów mieszkalnych przede wszystkim wielorodzinnych oraz innych obiektów w których przewiduje się możliwość występowania takich potrzeb.

Przy formułowaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta to jest tworzenie tak zwanej wizji jego rozwoju, uwzględniono cele ich rozwoju oraz możliwości i ograniczenia.

Określona polityka przestrzenna jest "przełożeniem" wizji rozwojowej zawartej w kierunku rozwoju przestrzennego, na język konkretnych działań "miasta", które mają wywołać pożądane zmiany struktury przestrzennej, w określonych obszarach. Jest działalnością zmierzającą do zmiany istniejącego zagospodarowania przestrzennego w stan oczekiwany i ochronę jego wartości.

GLÓWNE FUNKCJE

Funkcje strategiczne Aby miasto rozwijało się w sposób właściwy należy prawidłowo wykorzystać zasoby poprzez:

- rozwinięcie przemysłu na bazie atrakcyjnych kopalni, przy zapewnieniu wysokiej jakości produktów i należytej ochrony środowiska przyrodniczego,
- wzrost aktywności działalności rolniczej w ramach działań związanych z przetwórstwem rolniczym i zwierzęcym,
- wzrost aktywności działalności leśnej w ramach działań związanych z przetwórstwem naturalnych zasobów,
- obsługę sąsiednich wsi poprzez infrastrukturę społeczną,
- rozwinięcie turystycznych walorów terenów zalesionych,
- promowanie terenów ofertowych,
- wykorzystanie położenia miasta w strefie przygranicznej.

Obszary strategiczne Wyznacza się następujące obszary strategiczne, których sposób zagospodarowania i dokonania przekształceń przestrzennych mają znaczenie dla funkcjonowania i rozwoju miasta oraz zaspokojenia potrzeb jego mieszkańców:

- ze względu na rozwój i funkcjonowanie centrum miasta / obszar wzdłuż ul. Świerczewskiego /,

- ze względu na rozwój gospodarczy miasta / obszary kopalni, zakładów ceramicznych, zakładów przetwórczych, produktów rolniczych i zwierzęcych, we wschodniej i południowej części miasta/,
- ze względu na rozwój gospodarczy /teren strefy aktywności gospodarczej w północnej części miasta/,
- ze względu na to, że stanowią rezerwy terenu dla zamieszkania / obszary na południu miasta /,
- ze względu na potrzebę realizacji programu usług podstawowych /tereny wydzielone w zespołach mieszkaniowych/,
- ze względu na rozwój obiektów rekreacji /tereny przy stadionie/,
- ze względu na potrzebę kształtowania krajobrazu / makrownętrze doliny cieku Pienia /,
- ze względu na zapewnienie możliwości rozbudowy systemu transportowego / tereny pod ulice tranzytowe i przewozy wyrobów ceramicznych /,
- ze względu na potrzebę gospodarki komunalnej / tereny stacji redukcyjnej gazu i przebudowanego ujęcia wody, obszar rozwoju cmentarza, tereny oczyszczalni ścieków.

Strefy polityki przestrzennej

Do realizacji, wcześniej wymienionych celów rozwoju miasta, przy występujących określonych uwarunkowaniach tego rozwoju, wydzielono strefy o zróżnicowanych politykach przestrzennych.

Podział na strefy nastąpił z uwzględnieniem:

- istniejącego zainwestowania i użytkowania terenów,
- uwarunkowań rozwoju,
- zapotrzebowanie na określone typy użytkowania terenów,
- tereny przewidywane do ewentualnej zabudowy,
- tereny użytków zielonych.

W granicach tych stref wydzielono obszary o zróżnicowanych sposobach zagospodarowania:

- mieszkalnictwa,
- usług,
- wytwórczości,
- rekreacji i ciągów ekologicznych,
- rolnicze.

Określono, główne kierunki działań w określonych strefach i wskazano jakie formy użytkowania powinny przeważać na wydzielonych obszarach.

Strefa miejska

Strefa miejska obejmuje tereny istniejącego i przyszłego zagospodarowania.

Realizacja założonych celów, wymaga stworzenia zespołów i wydzielonych obszarów rozwojowych, o czytelnie wyodrębnionych uwarunkowaniach przestrzennych i funkcjonalnych. Będą one miały zasadniczy charakter dla układu przestrzennego. Należy się spodziewać, że będą to głównie przedsięwzięcia publiczne, których celem jest zwiększenie aktywności dla inwestowania.

Jako elementy krystalizujące struktury przestrzenne stanowiące podstawowe kierunki rozwoju uznano:

- ukształtowanie sprawnego układu komunikacyjnego miasta dla ruchu ponadlokalnego poprzez przeniesienie ruchu z ulicy 1 Maja na ulicę Górną,
- usprawnienie powiązań komunikacji lokalnej przez wytyczenie nowego odcinka ulicy łączącej zakłady ceramiczne z ulicą Żagańską oraz utworzenie obwiedni komunikacyjnej wokół centrum miasta,
- intensyfikację rozwoju miasta w kierunku południowym i południowo – wschodnim poprzez wyznaczenie terenów pod mieszkalnictwo i zakłady wytwórcze,
- utworzenie zespołu sportu i wypoczynku w rejonie stadionu,
- centrum miasta w formie ciągu usługowego wzdłuż ul. Świerczewskiego wraz z istniejącymi usługami publicznymi znajdującymi się w bliskim otoczeniu,
- wykształcenie ciągu ekologicznego przenikającego całą przestrzeń miasta wzdłuż rzeki Pienia w powiązaniu z otaczającymi łąkami i ogrodami,
- tworzenie komunalnych zasobów gruntów, niezbędnych do realizacji zadań samorządowych.
- zlokalizowanie oczyszczalni ścieków przy torach kolejowych.

W ramach stref wyodrębniono pięć obszarów o zróżnicowanych sposobach

zagospodarowania i prowadzonych politykach przestrzennych:

- obszar centrum, w obrębie którego nadrzędnym celem jest maksymalne nasycenie usługami przy jednoczesnej ochronie obiektów posiadających wartości kulturowe,
- obszar śródmiejski w ramach zaproponowanej obwodnicy w obrębie której celem jest lokalizowanie usług publicznych i budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
- obszary mieszkaniowe, występujące w stanie istniejącym w różnych fragmentach miasta, projektowanych koncentracji przyszłej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej, jako wynik uwzględnienia warunków środowiska przyrodniczego i struktury zasobów gruntów,
- obszary skupisk aktywności gospodarczej po zachodniej, północnej i południowo - wschodniej części miasta,
- obszary usługowe, związane z obsługą podróżnych w pobliżu skrzyżowania ulic ponad lokalnych,

W tych obszarach dopuszcza się lokalizację innych funkcji przy uwzględnieniu zasady bezkolizyjnego ich sąsiedztwa.

Dotychczasowy przestrzenny wizerunek miasta nie ulegnie znacznej zmianie, pomimo wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę. Próby lokalizowania obiektów na terenach powyrobiskowych w południowo - zachodniej części miasta należy poprzedzić szczegółowymi badaniami geotechnicznymi.

Strefa
użytków
zielonych

Strefa użytków zielonych obejmuje otaczające miasto pola, łąki, pastwiska, zieleń łągową nie stanowiącą dużych kompleksów.

Przyjęto główne zasady i kierunki zagospodarowania polegające na:

- porządkowaniu i uzupełnieniu istniejącej zabudowy,
- tworzenie komunalnych zasobów gruntów z przeznaczeniem pod ewentualną zabudowę,
- ograniczeniu zabudowy na wskazanych kompleksach rolniczych jedynie do siedlisk rolników, prowadzenia gospodarki zgodnej z warunkami przyrodniczymi, przeciwdziałanie erozji gleb, rekultywacja terenów zniszczonych,
- ochrona istniejących zespołów zieleni przecinających tą strefę głównie w postaci roślinności wzdłuż cieków wodnych,

W ramach tych stref wydzielono następujące obszary:

- rolniczej przestrzeni produkcyjnej w postaci upraw polowych po wschodniej części miasta,
- istniejących łąk i pastwisk w rejonie rzeki Pienia,
- chronione, określone w dalszej części studium.

Strefa
kompleksów
leśnych

Strefa dużych kompleksów leśnych obejmujących tereny leśne wraz z ciekami wodnymi i polanami śródleśnymi. W jej obrębie wydzielono obszary o głównej funkcji:

- ochronnej,
- gospodarczej,
- turystycznej.

Zasoby polityki przestrzennej obejmują między innymi, zachowanie istniejących lasów, ze szczególnym uwzględnieniem ich ochrony:

- wodochronne,
- wodochronne zniszczone przez przemysł,
- ostoje zwierząt,
- ostoje ptaków,

Dążyć należy do urządzenia lasów położonych w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych między innymi w formie parków leśnych dla zapewnienia wypoczynku mieszkańcom.

W tej strefie nie wyznaczono stref polityki przestrzennej, lecz jedynie opisowo i graficznie wskazano tereny, wymagające podjęcia określonych działań. Należy stopniowo zmieniać strukturę gatunkową lasów w taki sposób aby zmniejszyć zagrożenie pożarowe, dostosować siedliska do funkcji rekreacyjnej i ochronnej

lasów, zwiększyć atrakcyjność poznawczą lasów, zmniejszyć zagrożenia ze strony szkodników. Konieczne jest współdziałanie z właścicielem lasów, w celu udostępnienia i zagospodarowania lasów dla celów turystyki i rekreacji

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Zasady ogólne	<p>Kierunkowe możliwości rozwoju miasta pozwalają na obsłużenie infrastrukturą techniczną terenów docelowego zainwestowania. Niestety będzie to wymagało znacznych nakładów finansowych, oraz szerokiej współpracy z gminami ościennymi.</p> <p>Stwierdzenie to dotyczy zarówno zasobów, urządzeń jak i sieci. Preferuje się następujące rozwiązania systemowe dla poszczególnych branż:</p> <ul style="list-style-type: none">- sieć wodociągowa, gazowa, ciepłownicza jako sieć pierścieniowo – rozgałęźna,- sieć kanalizacyjna w systemie rozdzielczym,- sieć elektryczna będzie w postaci linii kablowych. <p>Celem nadrzędnym jest uporządkowanie gospodarki ściekami w celu ochrony środowiska, oraz zabezpieczenie nowego źródła wody pitnej.</p> <p>Rozbudowane i udoskonalone będą obecne systemy zaopatrzenia miasta w media techniczne. Zakłada się przebudowę istniejącego systemu kanalizacji, wraz z budową oczyszczalni ścieków, budowę nowego ujęcia wody, rozbudowę sieci wodociągowej, gazowej i elektrycznej. Niezbędna jest przebudowa sieci ciepłowniczej z ewentualną realizacją centralnego źródła ciepła.</p> <p>Konieczne jest aby realizacja infrastruktury technicznej w mieście była ściśle skoordynowana tak aby prace inwestycyjne nie powodowały zniszczeń jezdni, chodników, zieleni.</p> <p>Wszelkie projektowane obiekty budowlane o wysokości równej i większe niż 50 m n.p.t., przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę należy zgłosić do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP Wydział Lotniskowy”.</p>
Zaopatrzenie w wodę	<p>Obecnie stan zaopatrzenia w wodę miasta stwarza wiele problemów i w perspektywie nie będzie w stanie zaspokoić jego potrzeb. Problemem jest ilość i zła jakość ujmowanej wody. Docelowy rozwój miasta spowoduje zwiększenie zapotrzebowania wody na cele bytowo - komunalne i przemysłowe.</p> <p>W związku z tym, że ilość i jakość ujmowanej wody nie spełnia wymaganych norm, oraz z uwagi na brak warstwy izolacyjnej od powierzchni terenu warstwy wodonośnej w rejonie ujęcia wód zakłada się lokalizację nowego centralnego ujęcia wód podziemnych na północny - wschód od granic administracyjnych miasta na terenie gminy Łłowa, które mogłoby docelowo zaopatrywać w wodę miasto Gozdnicza oraz wariantowo inne miejscowości położone na terenie gminy Wymiarki.</p> <p>Zakłada się również całkowitą modernizację i przebudowę istniejącej stacji uzdatniania wody, zlokalizowanie tam nowej stacji podnoszenia ciśnienia wody /z wykorzystaniem urządzeń z aktualnie działającej hydroforni/, likwidację odwiertów w obecnie działającym ujęciu wody oraz wyłączenie z eksploatacji istniejącej hydroforni /wraz z zbiornikiem wyrównawczym/ na terenie miasta.</p> <p>Zakłada się również realizację nowego odcinka magistrali wodociągowej prowadzącej wodę uzdatnioną ze Stacji Uzdatniania Wody do istniejącej sieci rozdzielczej na terenie miasta.</p> <p>Sieć rozdzielczą wodociągu ulicznego należy rozbudowywać w miarę występujących potrzeb z równoczesną modernizacją istniejącej sieci.</p> <p>W warunkach specjalnych i kryzysowych tj. w przypadku unieruchomienia wodociągu komunalnego, przewiduje się zaopatrzenie miasta w wodę z istniejących czynnych studni przy ulicach: Żagańska nr 8,10, Okrzei nr 4,6, Witosza nr 1,2,3,6, Kościuszki nr 4,5, Partyzantów nr 1,4,6, Polna nr 4,6,9, Traugutta nr 20,30, Robotnicza 7,16. Razem 20 studni, przy średniej wydajności jednej studni 38 m³/d.</p> <p>Zaopatrzenie w wodę przy braku energii elektrycznej, uszkodzenia wodociągu oraz skażeń przewiduje się z hydrantów przy ulicach: 1-go Maja nr 7, Wojska Polskiego nr 7, Matejki nr 3, Okrzei nr 10.</p> <p>Aby zmniejszyć zużycie wody zaleca się upowszechnić opomiarowanie zużycia wody, likwidację przecieków sieci wodociągowej oraz sukcesywną wymianę starych odcinków sieci wodociągowych.</p>

Zasadne jest, aby obecny system uległ dalszemu usprawnieniu w celu eliminacji niedoboru wody w sytuacjach awaryjnych, objęciem swym zasięgiem tereny przeznaczone pod przyszłą zabudowę.

Gospodarka ściekami

Najważniejsze kierunki działań w zakresie gospodarki ściekami to stworzenie rozdzielczego systemu kanalizacyjnego, który uporządkuje obecny stan, zminimalizuje niekorzystne

oddziaływanie na środowisko, szczególnie w zakresie ochrony wód rzeki Pienia.

Uznaje się za konieczne budowę grawitacyjno – tłoczno systemu odprowadzania ścieków sanitarnych z terenu całego miasta do projektowanej oczyszczalni ścieków przy torach kolejowych w Gozdnicy oraz grawitacyjnego systemu odprowadzania ścieków deszczowych z powierzchni komunikacyjnych, ze wstępnym podczyszczaniem do istniejących cieków wodnych.

Zakłada się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na system rozdzielczy /czyli adaptowanie istniejących kolektorów na cele deszczowe oraz budowę nowych kolektorów sanitarnych/.

Inwestycje w zakresie stworzenia sprawnie działającego systemu kanalizacji sanitarnej będą wymagały budowy:

- przepompowni sieciowych, ,
- systemu kanalizacji ciśnieniowej,
- kanalizacji tłocznej,

Powstanie odpowiednio działającego systemu odprowadzającego ścieki deszczowe a co za tym idzie właściwej ochrony cieków wodnych będzie wymagało powstania:

- sieci osadników wstępnych i separatorów piasku i substancji ropopochodnych,
- nowych kolektorów deszczowych.

Urządzenia podczyszczające wody deszczowe powinny być o możliwie najwyższym technicznym stopniu oczyszczania gdyż wody cieku Pienia nie posiadają dobrej chłonności.

Realizacja, tych zamierzeń inwestycyjnych powinna być poprzedzona, programem rozwoju gospodarki ściekowej, który będzie zawierał rozwiązania techniczne, poparte analizą kosztową.

Preferuje się budowę sieci i urządzeń kanalizacyjnych w pierwszej kolejności na terenach już zainwestowanych, w kolejnych etapach na terenach przyszłego zagospodarowania.

Należy dążyć do ograniczenia wielkości stref uciążliwych związanych z emisją odorów, zanieczyszczeniami mikrobiologicznymi, chemicznymi, oraz hałasu z uwagi na otaczające zainwestowanie.

Zaopatrzenie w ciepło

Problem zapotrzebowania miasta w ciepło wymaga dalszego uporządkowania. Niezbędne jest opracowanie docelowego programu ucieplnienia miasta w którym należy uwzględnić następujące założenia:

- likwidacji istniejących źródeł ciepła i przebudowanie ich na węzły ciepłownicze,
- wybudowanie jednej centralnej kotłowni opalanej gazem zlokalizowanej w północnej części miasta,
- przystosowanie istniejących sieci do pracy w ramach wspólnej sieci, budowa sieci ciepłowniczej, która obejmowałaby odbiorców komunalnych.

Zagrożeniem dla realizacji tak przyjętego systemu mogą być:

- niewystarczające możliwości finansowe miasta,
- pogarszający się stale stan techniczny sieci ciepłowniczych i urządzeń,
- nieprzystosowanie systemu na wspólna sieć.

Pozytywnym rozwiązaniem może być przejście z paliwa węglowego na gazowe z utrzymaniem istniejących źródeł ciepła. Istnieje konieczność, ustanowienia stref uciążliwości wokół źródeł ciepła, gdzie występują ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza.

Zaopatrzenie w gaz

Zaopatrzenie całego miasta w gaz pozwoli na podniesienie standardu życia mieszkańców i zaktywizuje pracę zakładów ceramicznych. Założono zasilanie Gozdnicy gazem ziemnym z rozbudowanej rozprężarni gazu przy ul. Okrzei.

Gazyfikacją objęto całe miasto. Proponuje się budowę jednego systemu gazociągów średniego ciśnienia. Gazociągi na terenach zainwestowanych powinny

być lokalizować w chodnikach wzdłuż ulic, będą miały średnice 200 -50 mm. Istnieje konieczność, ustanowienia strefy uciążliwości od stacji rozprężania gazu, wraz z określeniem ograniczeń w sposobie ich zabudowywania i użytkowania gruntów.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Celowe jest utrzymanie stanu istniejącego, gdzie odbiorcy bytowo - komunalni energii elektrycznej w mieście zasilani są z linii średniego napięcia 20kV Wymiarki - Przewóz a zakłady ceramiczne z dwóch linii 20 kV z GP2 110/20kV w Wymiarkach. Rozdział energii następuje przy pomocy sieci napowietrznych i kablowych 20kV, które zasilają stacje transformatorowe 20/0,4kV. Należy dążyć do skablowania na terenach zainwestowania wszystkich linii napowietrznych ponieważ stanowią one ograniczenia rozwoju przestrzennego miasta. Niezbędne jest poprawienie zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez:

- poprawę stanu technicznego sieci i urządzeń,
- oprzyrządowanie systemu telemechaniki i automatyki,
- zwiększenie rezerwy mocy w liniach i transformatorach,
- budowę nowych linii SN 20kV do projektowych stacji transformatorowych, na terenach kierunkowego rozwoju miasta,
- **budowę farm NF (fotowoltaicznych) oraz wyznaczonych dla nich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowania i użytkowania terenu.**

Konieczne jest ustalenie stref zagrożeń od pola elektromagnetycznego linii napowietrznych SN 20kV. Zakłada się, że docelowo w gospodarstwach domowych będą dominowały kuchnie gazowe, przygotowanie ciepłej wody i ogrzewanie pomieszczeń z instalacji gazowych. **Ale możliwe będzie również z instalacji fotowoltaicznych i innych źródeł energii odnawialnej**

Telekomunikacja

Obecny stan obsługi siecią telekomunikacyjną zaspokaja obecne potrzeby. Dotyczy to głównie urządzeń:

- cyfrowej centrali telefonicznej o docelowej pojemności 600 NW,
- światłowodu na trasie Wymiarki – Gozdnicza - Przewóz,

Istnieje potrzeba:

- skablowanie linii telefonicznych na terenie miasta,
- wdrożenia nowoczesnych rozwiązań systemowych.

Przewiduje się inwestycje publiczne z zakresu łączności publicznej poprzez modernizację i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych, rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych, zależnie od zapotrzebowania zakładając pełen dostęp łączy, swobodę lokalizacji zgodnie z przepisami odrębnymi, zapewniając techniczną i przestrzenną dostępność do systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych funkcjonujących na rynku usług komunikacji elektronicznej. System telekomunikacyjny musi być zintegrowany z systemem sieci internetowych, lokalnych, regionalnych i krajowych.

Gospodarka odpadami

Gospodarka odpadami w mieście uległa generalnej poprawie z chwilą uruchomienia w 1999 r. miejskiego wysypiska o powierzchni 4,2 ha zlokalizowanego na terenach wyeksploatowanej kopalni żwirów w zachodniej części miasta. Zaspokajane są potrzeby gminy Węglińiec i miasta Gozdnicza z możliwością składowania odpadów o objętości 318200 m³.

Przy jego realizacji zastosowano szereg zabezpieczeń mających na celu ochronę środowiska jak: uszczelnienie dna i skarp, odprowadzenie odcieków, pasy zieleni "izolacyjnej", zachowanie właściwej technologii składowania.

Lokalizacja wysypiska jest bardzo korzystna z uwagi na duże oddalenie od terenów zainwestowanych, co eliminuje negatywny wpływ ewentualnych odorów i pyłów.

Ustanowiona strefa uciążliwości wysypiska wynosi 300,0 m.

Docelowo niezbędne jest:

- wdrożenie selektywnej zbiórki odpadów,
- wykonanie na wysypisku kompostowni, spalarni, segregacji i recyklingu oraz innych obiektów utylizacji odpadów.

Nieczynne wysypisko odpadów przy ul. Kościuszki do rekultywacji powinno być

monitorowane.

Melioracja terenu Melioracji wymagają tereny zawarte pomiędzy rzekami Pienia i Czarna Mała. Konieczne jest zdrenowanie gruntów rolnych, łąk oraz odnowa rowów melioracyjnych i występujących urządzeń technicznych.

PROBLEMATYKA KOMUNIKACYJNA

Cele Generalne cel strategiczne polityki komunikacyjnej powiązane są z funkcją systemu transportowego, który powinien zapewnić sprawne, bezpieczne, ekonomiczne i nieuciążliwe dla środowiska przemieszczania się osób i towarów.

Aby to osiągnąć należy zrealizować następujące cele:

- zapewnić powiązanie układu komunikacyjnego miasta z układem zewnętrznym poprzez czytelne rozdzielanie ruchu zamiejscowego od miejscowego,
- wykorzystać istniejące ciągi komunikacyjne zgodnie z kierunkiem planowanych przemian,
- uzyskanie rozwiązań o wysokich walorach funkcjonalno - użytkowych,
- stworzenie odpowiednich warunków do dowozu surowców i wywozu gotowych produktów ceramicznych.

Komunikacja kołowa

Działalność samorządu powinna zmierzać w kierunku:

- wykorzystanie położenia miasta przy przyszłej drodze rokadowej wzdłuż granicy państwa, przy uwzględnieniu przejścia granicznego w Przewozie,
- wzmocnienie i usprawnienie powiązań w skali regionalnej poprzez przebudowę układu wewnątrz miasta.

Dla usprawnienia dotychczasowych połączeń komunikacyjnych w mieście niezbędne jest:

- przełożenie ruchu ponadlokalnego z ulic 1 Maja, Żagańska na ulicę Górną,
- zrealizowanie obwodnicy/ ul. Kościelna, Kolejowa, 3 Maja, 1 Maja, Traugutta/ wokół centrum z ograniczeniem wlotów na ulicę z ruchem ponadlokalnym,
- zrealizowanie ulic zapewniających swobodny przewóz towarów ceramicznych /przedłużenie ulicy Kolejowej do ulicy Żagańskiej/, po istniejącej bocznicy kolejowej
- zmodernizowanie przebiegu drogi przewozu surowca z kopalni do zakładu ceramicznego /wzdłuż ulicy Kościuszki/ i utwardzenie jezdni.

W obszarze miasta po uporządkowaniu układu komunikacyjnego powstaną warunki do segregacji ruchu pieszego i rowerowego.

Uregulowania wymaga występujący w mieście niedobór miejsc postojowych i garażowych. W związku z nieczynnym szlakiem kolejowym dla zaspokojenia potrzeb migracyjnych ludności konieczne jest utrzymanie komunikacji autobusowej.

Komunikacja piesza

Kierunki rozwoju systemu tras pieszych to:

- powiększenie obszarów przeznaczonych dla ruchu pieszego w centrum miasta,
- wytyczenie i zrealizowanie systemu dojazdów pieszych pomiędzy centrum miasta a zespołami mieszkaniowymi,
- ulepszenie tras pieszych, łączących tereny miejskie z okolicznymi lasami,
- wytyczenie i pobudowanie urządzeń rekreacyjnych na trasach krajoznawczych.

Komunikacja rowerowa

W mieście nie występują ciągi tras rowerowych. Dla zaspokojenia potrzeb stale wzrastającego ruchu rowerowego, proponuje się zbudowanie tras rowerowych o znaczeniu:

- regionalnym na kierunkach Gozdnicza - Wymiarki i Przewóz - Gozdnicza - Iłowa,
- lokalnym jako wiążąca ze sobą poszczególne części miasta tj. ciągi związane z ruchem "dom - praca", "dom - zakupy", "dom - tereny rekreacyjne",
- dydaktycznym łączących poszczególne zespoły atrakcyjne pod względem flory, fauny i krajobrazu.

Wskazuje się na potrzebę wybudowania tras rowerowych jako:

- wyodrębnione ścieżki,
- część jezdni z przeznaczeniem dla ruchu rowerowego,
- część deptaków /ciągów pieszych/, dla ruchu rowerowego.

Prawidłowa obsługa wymaga:

	<ul style="list-style-type: none"> - budowy miejsc obsługi podróżnych wraz z programem usługowym w atrakcyjnych miejscach krajobrazowych, - stworzenie w mieście w rejonie kąpieliska, ośrodka o charakterze rekreacyjno – wypoczynkowym dla obsługi rowerzystów, - budowę wydzielonych ścieżek i ulic rowerowych, ciągów pieszo - rowerowych, - budowę wypożyczalni rowerów, punktu naprawy rowerów, - działań na rzecz bezpieczeństwa rowerzystów i pieszych.
Komunikacja kolejowa	<p>Istniejąca linia kolejowa nie będzie prawdopodobnie odgrywała tej roli co w przeszłości. Jedyna linia kolejowa straciła swoje znaczenie gospodarcze i pasażerskie a jej utrzymanie nie ma uzasadnienia ekonomicznego.</p> <p>Nie można jednak wykluczyć, że ruch na tej trasie zostanie reaktywowany po wykrystalizowaniu się systemu transportu związanego z obsługą zakładów ceramicznych. Szlak kolejowy nie stanowi bariery przestrzennej, pomimo że przecina on istniejące ulice kołowe w jednym poziomie z uwagi na brak ruchu pojazdów kolejowych.</p>
Komunikacja lotnicza	<p>Zasadne jest utrzymanie w północnej części miasta istniejącego polowego lądowiska dla samolotów i helikopterów w celu prowadzenia akcji przeciwpożarowych i opryskowych lasów.</p>
Komunikacja konna	<p>Mając na uwadze docelowy rodzaj usług agroturystycznych na terenie miasta zakłada się konieczność wytyczenia szlaków dla ruchu pojazdów konnych oraz jazdy konnej wierzchem,</p> <p>Proponowane szlaki przebiegają w kierunku Ruszowa, Przewozu i stawów rybnych w rejonie Borowa.</p>
Poruszanie się osób niepełnosprawnych	<p>Wszystkie chodniki, trasy dla ruchu pieszego, a także przystanki transportu zbiorowego powinny być przystosowane dla potrzeb osób niepełnosprawnych.</p>

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Środowisko przyrodnicze	<p>Jako podstawę planowania, przyjęto zasadę ekorozwoju, czyli trwałego i zrównoważonego rozwoju, jako stałego procesu zabezpieczającego potrzeby społeczeństwa, związane z przyrodniczymi warunkami zamieszkania. Podstawowym celem, jest stworzenie przestrzennych ram i zasad do realizacji polityki przestrzennej.</p>
Powiązania z otoczeniem	<p>Przy formułowaniu zasad gospodarowania przestrzennego, uwzględniono przyrodnicze powiązania miasta z otoczeniem. Rozpatrując te aspekty należy stwierdzić że:</p> <ul style="list-style-type: none"> - występujący na terenie administracyjnym miasta obszar chronionego krajobrazu, jest fragmentem dużego systemu o znaczeniu regionalnym, w ramach kompleksów leśnych, - środowisko przyrodnicze doliny rzeki Pienia stanowi mini korytarz ekologiczny.
Prawna ochrona środowiska	<p>Obszary chronione stanowią uwarunkowania, które w różnym stopniu ograniczają i regulują możliwości zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>W granicach administracyjnych miasta, wyróżniono następujące obszary chronione na podstawie przepisów szczególnych, dla których muszą być obligatoryjnie sporządzone "plany ochrony", których ustalenia będą wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:</p> <ul style="list-style-type: none"> - obszar chronionego krajobrazu o nazwie "Bory Dolnośląskie" zlokalizowany na północ od miasta, - obszary chronione tj. lasy wodochronne, lasy wodochronne trwale uszkodzone przez przemysł, lasy wodochronne stanowiące ostoję zwierząt i ptaków podlegających ochronie gatunkowej, torfowiska i moczary z roślinnością podlegającą ochronie. <p>Ponadto ochronie podlegają również takie obszary jak:</p>

- gleby wysokich klas bonitacyjnych I - III o powierzchni > 0,5 ha, klasy IV o powierzchni > 1,0 ha, użytki rolne klas V i VI wytworzone z gleb pochodzenia organicznego, torfowiska i oczek wodnych,
- obszary udokumentowanych złóż kopalni tj. obszar górniczy złóż łąw ceramicznych i obszar złóż piasków,
- obszar wód podziemnych /Główny Zbiornik Wód Podziemnych/ obejmujący wschodnią część miasta,
- tereny ochronne, wokół źródeł i ujęć wód w granicach stref bezpośrednich i pośrednich,
- tereny zieleni urządzonej w postaci parków przy pl. Wolności, ul. Świerczewskiego, ul. Kościelnej, cmentarza i ogrodu działkowego oraz drzewostanu wysokiego.

Proponuje się włącznie torfowisk położonych przy zachodniej granicy miasta do odległego o około 1,0 km rezerwatu przyrody "Żurawie Bagno" na terenie gminy Przewóz.

Tereny dopuszczone do zabudowy

Dopuszcza się zagospodarowanie terenu wraz z zabudowaniami na terenach, gdzie obowiązują ograniczenia prawna ale przy spełnieniu warunków, postawionych przez właściwe organy:

- gleby objęte ochroną, po uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na rolnicze i nieleśne,
- tereny wód podziemnych w obszarze strefy pośredniej ujęciu wody i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, po uzyskaniu pozytywnych opinii dla oceny wpływu inwestycji na środowisko przyrodnicze,
- obszary udokumentowanych złóż kopalni, po uzyskaniu pozytywnego stanowiska Urzędu Górniczego,
- tereny z drzewostanem wysokim po uzyskaniu zgody na jego wycinkę.

Uwarunkowania przyrodnicze rozwoju

Wartości lokalnych zasobów środowiska przyrodniczego, to zarówno bogactwa naturalne jak lasy, gleby wysokich klas bonitacyjnych, złoża kopalni, określone cechą rzeźby i klimatu, przestrzenie terenów otwartych.

Kompleksowe zastosowania działań minimalizujących, ograniczających, bądź zapobiegających istniejącym, bądź potencjalnym niekorzystnym oddziaływaniom i zagrożeniom, jakie wynikają z obecnego i planowanego zagospodarowania terenów z uwzględnieniem odpowiednich terminów i rozwiązań technicznych, technologicznych pozwolą na zachowanie najcenniejszych przyrodniczo zasobów i walorów przyrody i środowiska oraz ich standardów jakościowych. Wybór działań powinien nastąpić przed rozpoczęciem prac budowlanych, modernizacyjnych bądź terenowych, tak aby możliwe było skuteczne zapobieganie potencjalnym zagrożeniom.

Za najważniejsze, uważa się wyeksponowanie doliny rzeki Pienia oraz zachowania kompleksu lasów. Tereny te bezwzględnie należy wykluczyć spod zabudowy. Uznaje się, że forma morfologiczna doliny rzeki Pienia ma wysoką wartość krajobrazową i nie dopuszcza się do zmiany jej ukształtowania.

Zagrożeniem dla doliny jest brak regulacji gospodarki ściekami, próby jej zabudowywania, likwidowanie zieleni łąkowej. Celowe jest wzbogacenie warunków istniejących, poprzez stworzenie stawów na rzecz poprawy stanu powiększenia zasobów wodnych.

Zagrożeniem dla funkcjonowania terenów leśnych jest mono kultura drzewostanu gdzie dominują drzewa iglaste, a konkretnie sosna. Wskazane jest nasadzenie drzew wielogatunkowych i w różnym wieku. Istotne jest utrzymanie terenów zielonych posiadających charakter parkowy, występujących na terenach zainwestowanych.

Należy dążyć do ich powiązania przestrzennego poprzez nasadzenie drzew w formie alei i pasów zielonych, oraz wzmocnienia zieleni przyulicznej poprzez nasadzenie drzew i krzewów wzdłuż ulic, a które dobrze znoszą środowisko miejskie /kasztanowce i platany/. Ponadto dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego niezbędne jest:

- zakazanie wprowadzania nowej zabudowy w obszarach wytwarzających świeże powietrze i w korytarzach spływu zimnego powietrza,
- uregulowanie stosunków wodnych na terenach nadmiernie wilgotnych,

- zaniechanie wprowadzenia nowej zabudowy na skarpach podlegających erozji i –
- zadbanie o właściwe prowadzenie upraw w tych specyficznych warunkach,
- prowadzenie działań na rzecz poprawy stanu czystości wód powierzchniowych w tym i na terenach pokopalnianych,
- rekultywacja terenów zdegradowanych takich jak wyrobiska surowców naturalnych i wysypisko śmieci,
- ograniczenia do minimum źródeł emisji zanieczyszczających powietrze /lokalne kotłownie/,
- ograniczenie wycinki drzew w obszarach rozwoju, nasycenie zielenią terenów zabudowanych.

Szkody wywołane zmianami w morfologii w rejonie kopalni wymagają rekultywacji. Zasadne jest, aby wyrobiska zagospodarowane były w kierunku leśnym po wcześniejszym ponownym wyprofilowaniu i nawiezieniu gleby z próchnicą. Wskazanie jest uzupełnienie terenu leśnego oczkami wodnymi które staną się siedliskiem ptaków, roślin, ryb itp.

Tereny
wykluczone
z zabudowy
Nadzwyczajne
zagrożenia

Wykluczone spod zabudowy są tereny objęte prawną ochroną środowiska i podlegające ochronie które wcześniej wyszczególniono.

Na terenie miasta największe zagrożenie stanowią pożary lasów. W celu zmniejszenia ich powstawania niezbędna jest konsekwentna realizacja biologicznej zabudowy lasów drzewostanem liściastym, wytyczenie i pobudowanie tras dla pojazdów strażackich, zbiorników i urządzeń magazynujących wodę. Potencjalne zagrożenie stanowią szlaki komunikacji kołowej /drogi wojewódzkie/ z racji przewożonych materiałów niebezpiecznych.

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Cele

Zasoby dziedzictwa kulturowego są trwałym elementem struktury funkcjonalno - przestrzennej, a także powinny być rozpatrywane kompleksowo z innymi komponentami zagospodarowania przestrzennego i systemami technicznymi miasta.

Wyodrębniono następujące grupy celów kulturowych:

- dotyczące ochrony i przeobrażeń zasobów dziedzictwa kulturowego,
- rehabilitacja i nadanie obiektom o wartości kulturowej nowej funkcji,
- kształtowanie ładu przestrzennego przy zachowaniu właściwego z góry ustalonego wizerunku miasta.

Zadania

Zadania prowadzące do realizacji celów związanych z ochroną wartości kulturowych i ochroną przestrzeni to:

- spełnienie wymagań ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego na podstawie przepisów ustaw szczególnych,
- potrzeba rozszerzenia ochrony na te zasoby, które są wartościowe dla tożsamości kulturowej i możliwości ich wykorzystania w dalszym rozwoju,
- poprawę stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego w tym jakoś życia mieszkańców np. poprzez modernizację lub zmiany funkcji tych zasobów, rehabilitację obszarów i obiektów zdegradowanych,
- kształtowanie nowych wartości środowiska kulturowego np. w zakresie form zabudowy, elementów kompozycji układów przestrzennych, czy atrakcyjności krajobrazu,
- minimalizacja występujących zagrożeń, istniejących wartości zasobów dziedzictwa kulturowego i czynników wywołujących te zagrożenia,
- opracowanie miejskiego programu opieki nad zabytkami.

Strefy polityki przestrzennej	<p>Kierunki ochrony środowiska kulturowego określono poprzez wyodrębnienie stref polityki przestrzennej i zasobów objętych ochroną prawną.</p> <p>Przy określaniu stref o zróżnicowanych uwarunkowaniach rozwoju i możliwym zagospodarowaniu uwzględniono istniejące zasoby, w tym dziedzictwa kulturowego, bądź charakterystyczne cechy krajobrazu miasta. Spełnieniem wymogów ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego na podstawie przepisów ustawowych jest określenie zabytkowych układów i elementów podlegających ochronie, poprzez włączenie ich do:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stref konserwatorskich, - rejestru zabytków nieruchomości o wybitnych i dużych wartościach, - ewidencji zabytków nieruchomości z uwagi na istotne wartości dla dziedzictwa kulturowego, - zbioru kart ewidencyjnych z uwagi na znaczenie dla tożsamości kulturowej. <p>Przyjęto system stref ochronnych dziedzictwa kulturowego na które składają się strefy „B”, „E”, „K” i „W”. Dla nich ustalono indywidualne kierunki polityki przestrzennej. Strefa „A” w mieście nie występuje.</p>
Strefa „B” -	<p>W strefie tej działania inwestycyjne i remontowe, choć podporządkowane wymogom konserwatorskim to są o mniejszym rygorze niż w strefie „A”. Dopuszcza się możliwość przekształceń substancji budowlanej w uzgodnieniu z właściwą służbą konserwatorską. Na terenie centrum miasta dominować będą zadania zmierzające do rewitalizacji wybranych terenów i ochrony zabytkowych obiektów. Proponuje się objąć strefą „B” obszar miasta wzdłuż ulicy Świerczewskiego i obszar w rejonie placu Wolności.</p>
Strefa „E” -	<p>Ochronę ekspozycji układu, bądź też obiektu o wartości kulturowej osiągnięto poprzez określenie granic strefy „E”. Proponuje się wyznaczyć 3 rejony ekspozycji i 4 punkty widokowe. Strefy ekspozycji panoramy miasta z ulic Żagańska, Zgorzelecka i Dębowa.</p> <p>Punkty widokowe na skarpach otaczających miasto od strony wschodniej i południowej /ul. Wzniesienie, ul. Wąska, ul. Partyzantów i górka na zapleczu ul. Kombatantów.</p> <p>W tych strefach należy zachować wartości widokowe oraz nie należy lokalizować zabudowę wyższej niż istniejąca.</p>
Strefa „K” -	<p>Ochronę środowiska kulturowego zapewni się również poprzez określenie granic strefy „K” tj. ochrony krajobrazu. Proponuje się objąć nią granice lasów i terenów otwartych wokół miasta. Podstawowe kierunki ochrony widokowej to wglądy z ulic Dębowa, Wzniesienie, Kościuszki, Wąska i Partyzantów.</p>
Strefa „W” -	<p>Rozpoznane w granicach administracyjnych miasta obszary stanowisk archeologicznych określono granicę strefy „W” zostały wyszczególnione w "UWARUNKOWANIACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO" Na wyznaczonych obszarach, należy przeprowadzić badania archeologiczne, a wszelkie działania inwestycyjno -remontowe i prace ziemne muszą być prowadzone pod nadzorem właściwych służb archeologicznych i konserwatorskich. Należy się również liczyć z zakazem realizacji inwestycji w tej strefie.</p>
Rejestr zabytków Zasoby objęte ewidencją	<p>Na terenie miasta brak obiektów wpisanych do rejestru konserwatorskiego.</p> <p>Ochroną objęte są założenia, obiekty i urządzenia objęte ewidencją wyszczególnione: w części "UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO".</p>
Obiekty do objęcia ewidencją Zasoby wymagające opracowania karty	<p>Nie zachodzi potrzeba objęcia ewidencją żadnego dodatkowego obiektu i urządzenia z terenu miasta.</p> <p>Dla tożsamości miasta, istotne jest udokumentowanie następujących zasobów:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zakładu ceramicznego przy ulicy Kolejowej, - zakładu ceramicznego przy ulicy Żagańskiej. <p>Należy dążyć do utrwalenia zasadniczych elementów rozplanowania i przemysłowego charakteru zabudowy.</p>

Plany i programy

Proponowana analiza zasobów uwarunkowań realizacji celów oraz zadań polityki kształtowania krajobrazu, wskazują na potrzebę opracowania studiów historycznych obejmującego obszar o wartościach historycznych i kulturowych z uwzględnieniem zagadnień rewaloryzacji i kształtowania krajobrazu kulturowego /dominanty i osie widokowe/. Studium może być początkiem podjęcia działań w postaci programów jak np. program rewaloryzacji i modernizacji wnętrza przestrzeni publicznych, program kształtowania atrakcyjnego krajobrazu miasta, program ochrony dziedzictwa kulturowego.

Dla potrzeb planowania miejscowego niezbędne jest określenie wytycznych konserwatorskich dla miasta.

REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Plany miejscowe

Kontynuacja realizacji studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego będą opracowywane plany miejscowe i projekty tematyczne /konceptyjne, studialne, realizacyjne/. Przy wyborze terenów, które powinny zostać objęte planami należy kierować się następującymi zasadami:

- wymaganiami wynikającymi z ustaw szczególnych / tereny górnicze, tereny zasięgu wód podziemnych, tereny chronionego krajobrazu /,
- potrzeby transformacji terenów o nieutrwalonych strukturach /obszary kierunkowej zabudowy/,
- potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych / centrum miasta, ciąg zieleni wzdłuż rzeki Pienia /,
- potrzeby przygotowania nowych terenów dla inwestycji jako ofert lokalizacyjnych, potrzeby zabezpieczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową wspólnoty samorządowej,
- kierunkowego rozwoju infrastruktury technicznej / oczyszczalnia ścieków, zaopatrzenie w gaz **oraz w energię odnawialną** /,
- kierunkowego rozwoju komunikacji kołowej, komunikacji rowerowej.

Na rysunku studium przedstawiono odniesienia przestrzenne do wyżej wymienionych planów. Kolejność opracowywanych planów i projektów powinna być traktowana elastycznie w nawiązaniu do aktualnej sytuacji. Wskazane jest obejmowanie dokumentacjami małych obszarów tworzących samodzielne zespoły urbanistyczne. Wskazane jest stałe monitorowanie procesu realizacji polityki przestrzennej.

Wnioski do planów nadrzędnych

Spośród elementów przyszłej struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta jako składowe strategii i planu przestrzennego województwa lubuskiego wymienić należy:

- podstawowy układ komunikacyjny /drogi kołowe wojewódzkie/, ścieżki rowerowe o znaczeniu regionalnym Przewóz – Gozdnicza – Wymiarki,
- podstawowe systemy infrastruktury technicznej jak odprowadzenie ścieków do oczyszczalni w Gozdnicy ujęcie wody poza granicami miasta zaspakajające potrzeby miasta Gozdnicza i gminy Wymiarki, sieć światłowodowa relacji Łłowa – Gozdnicza – Przewóz, sieć elektryczna linii średniego napięcia Wymiarki – Gozdnicza – Ruszów, wysypisko śmieci w Gozdnicy obsługujące gminę Węgliniec,
- miasto Gozdnicza jako gmina o znaczeniu lokalnym sąsiadująca z Południowym Pasmem Przyspieszonego Rozwoju woj. Lubuskiego,
- fragment obszaru chronionego krajobrazu i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Chocianów – Gozdnicza Nr 315.

Własność a planowane zagospodarowanie

Ustala się następujące kierunki polityki przestrzennej w zakresie sposobu uwzględnienia własności gruntów:

- obszary dla realizacji celów publicznych należy w miarę możliwości wyznaczyć na gruntach komunalnych lub będących własnością Skarbu Państwa,
- rozrzucone przestrzennie małe działki będące własnością komunalną należy w zależności od sytuacji włączyć do większych zasobów gruntów,
- na obszarach przemieszania gruntów o własności komunalnej i Skarbu Państwa należy dążyć na drodze współpracy "gminy" i instytucji państwowych do tworzenia większych zasobów, dla których można prowadzić skuteczniejszą gospodarkę

	<p>przestrzenną.</p> <p>Należy dążyć do tworzenia zasobów gruntów komunalnych w obszarze rozwoju, z wyprzedzeniem w stosunku do etapu rozwoju przestrzennego miasta, oraz uregulowania statusu prawnego tych gruntów.</p> <p>Należy rozważyć możliwość przygotowania wspólnych zasobów gruntów z Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa.</p> <p>W polityce kształtowania wielkości podaży gruntów należy uwzględnić popyt i rodzaj inwestorów, których zamierza się przyciągnąć.</p>
Aktywizacja rozwoju	<p>Postuluje się utworzenie obszarów kompleksowej działalności inwestycyjnej gdzie "miasto" przejmie na siebie obowiązek skoordynowania ze sobą następujących poczynań prowadzących do zagospodarowania określonego obszaru:</p> <ul style="list-style-type: none">- stworzenie zasobów gruntów przeznaczonych do zagospodarowania na zasadach komercyjnych, uregulowanie statusu prawnego gruntów, negocjacje i umowy z podmiotami niekomunalnymi władającymi gruntami,- przygotowanie techniczne terenu, to znaczy, uzbrojenie, budowa ulic,- poszukiwanie inwestorów i negocjacje z nimi, sporządzenie opracowań marketingowych, mających zachęcić potencjalnych inwestorów do inwestycji w obszarach.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XXXVI/201/14
Rady Miasta Gozdnica
z dnia 27 czerwca 2014 r.

**Rozstrzygnięcie
w sprawie uwag wniesionych do projektu zmiany studium**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zm.) Rada Miasta Gozdnica rozstrzyga co następuje:

Do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica wyłożonego do publicznego wglądu w Urzędzie Miejskim w Gozdnicy w dniach od 13.03.2014r. do 03.04.2014r., nie zgłoszono uwag na piśmie zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych.

UZASADNIENIE

Rada Miasta Gozdnica uchwałą Nr XXI/135/12 z dnia 27 grudnia 2012r. uznała za zasadne przystąpienie do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica wskazując tereny określone w załącznikach nr 1 - 5 do uchwały jako miejsca przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniową z usługami, usługową, pod tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych, pod farmy fotowoltaiczne, pod zabudowę produkcyjną, magazynową i składy.

Przeprowadzone w ekofizjografii rozpoznanie uwarunkowań w zakresie stanu i możliwości środowiska, wymogów jego ochrony, ewentualnych ograniczeń w sposobie użytkowania terenów, pozwala na stwierdzenie że przedłożony do uchwalenia projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica dokumentuje możliwość takiego użytkowania terenu bez szkody dla środowiska i jakości życia mieszkańców. W przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń konieczne jest zachowanie warunków aby nie zostały przekroczone jakości środowiska poza terenami do których właściciele mają tytuł prawny.

Studium to dokument planistyczny określający politykę przestrzenną w gminie, z tego powodu treść uchwały dotycząca jego zmiany jest lakoniczna. Dopiero na etapie opracowania planu miejscowego, obejmującego przedmiotowe tereny określone zostanie przeznaczenie terenu, sposób jego zagospodarowania zawierający ograniczenia, nakazy i zasady między innymi w zakresie ochrony środowiska.

Przeprowadzono procedurę sporządzenia projektu studium uwarunkowań zgodnie z wymogami określonymi w art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), uzyskano prawem wymagane uzgodnienia i opinie. Był wyłożony do publicznego wglądu Urzędzie Miejskim w Gozdnicy, od 13.03.2014r. do 03.04.2014r., stworzona była możliwość przeprowadzenia dyskusji publicznej w dniu 3 kwietnia 2014r.

W dyskusji publicznej poza przedstawicielami urzędu gminy i projektantami planu nie wziął udziału nikt z zainteresowanych. W terminie przewidzianym ustawowo, na zgłaszanie uwag przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej tj. w ciągu 21 dni od końca terminu wyłożenia planu do publicznego wglądu, nie zgłoszono uwag na piśmie.

Projekt studium spełnia wymogi określone w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tej sytuacji przekazuje projekt uchwały w przedmiotowej sprawie w celu jego rozpatrzenia i uchwalenia.