

**UCHWAŁA NR LI/253/2014
RADY MIEJSKIEJ W ZAWIDOWIE
z dnia 07 lipca 2014r.**

**w sprawie zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego miasta ZAWIDÓW**

Na podstawie art. 12 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238 i 1446 oraz z 2014 r. poz. 379) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379) w związku z uchwałą Nr XXIX/132/2012 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 27 września 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów, Rada Miejska w Zawidowie uchwala, co następuje:

§1. Uchwala się zmianę w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów przyjętego uchwałą Nr XIX/112/2000 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 31 stycznia 2000 r., a następnie zmienionego uchwałą Nr XXII/106/2008 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 24 kwietnia 2008 r.

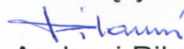
§2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) tekst zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów – załącznik nr1;
- 2) Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów – rysunek w skali 1:5000 – załącznik nr 2;
- 3) Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów – rysunek w skali 1:5000 – załącznik nr 3;
- 4) Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zawidowie w sprawie uwag wniesionych do wyłożonego projektu zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów – załącznik nr 4.

§3. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zawidowa.

§4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Zawidowie.

Przewodniczący Rady Miejskiej


Andrzej Pilarski



**BURMISTRZ
MIASTA ZAWIDÓW**

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

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

**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LI / 253 / 2014
RADY MIEJSKIEJ w ZAWIDOWIE
z dnia 07 lipca 2014 r.**

Zawidów, lipiec 2014 r.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

| | | |
|---|------|----|
| I. Wprowadzenie. | str. | 4 |
| II. Uwarunkowania rozwoju miasta. | str. | 7 |
| 1. Ogólna charakterystyka miasta. | str. | 7 |
| 2. Charakterystyka społeczna miasta. Warunki życia mieszkańców. | str. | 8 |
| 3. Struktura funkcjonalno-przestrzenna oraz przeznaczenie i zagospodarowanie terenów. | str. | 17 |
| 4. Zasoby i stan środowiska kulturowego. | str. | 21 |
| 5. Stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego. | str. | 28 |
| 6. Komunikacja i Infrastruktura techniczna. | str. | 38 |
| III. Podstawowe przesłanki i cele rozwoju miasta. | str. | 44 |
| 1. Istota polityki przestrzennej i podstawy jej formułowania. | str. | 44 |
| 2. PRZESŁANKI ROZWOJU MIASTA – misja i wizja jego rozwoju | str. | 45 |
| 3. CELE ROZWOJU struktury przestrzennej miasta. | str. | 47 |
| 4. PODSTAWOWE UWARUNKOWANIA rozwoju miasta | str. | 48 |
| IV. Kierunki zagospodarowania przestrzennego. | str. | 52 |
| 1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego. | str. | 52 |
| 1.1 Adaptacja zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów. | str. | 52 |
| 1.2 Tereny związane z rozwojem przestrzennym miasta. | str. | 53 |
| 1.3 Tereny otwarte tworzące obszar rolniczo-przyrodniczy. | str. | 54 |
| 2. Kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy. | str. | 55 |
| 2.1 Przeznaczenie i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów. | str. | 55 |
| 2.2 Tereny z zakazem zabudowy. | str. | 60 |
| 2.3 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji. Główne kierunki działań | str. | 60 |
| 2.4 Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych. | str. | 62 |
| 2.5 Kierunki i zasady zagospodarowania terenów rozwoju przestrzennego miasta. | str. | 62 |
| 2.6 Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i leśnej przestrzeni produkcyjnej. | str. | 62 |
| 3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk. | str. | 64 |
| 3.1 Zasady ogólne. | str. | 64 |
| 3.2 Obszary cenne przyrodniczo. System przyrodniczy miasta. | str. | 65 |
| 3.3 Tereny zieleni urządzonej i o wartości kulturowej. | str. | 66 |
| 3.4 Ochrona prawna przyrody na obszarze miasta. | str. | 66 |
| 3.5 Ochrona uzdrowisk. | str. | 67 |
| 3.6 Obszary szczególnego zagrożenia przed powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych. | str. | 67 |
| 3.7 Obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny. | str. | 68 |
| 3.8 Ochrona krajobrazu kulturowego. | str. | 68 |
| 4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego. | str. | 69 |
| 5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. | str. | 72 |
| 5.1 Układ drogowy. | str. | 72 |
| 5.2 Komunikacja kolejowa. | str. | 74 |
| 5.3 Zaopatrzenie w wodę. | str. | 74 |
| 5.4 Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków. | str. | 74 |

| | | | |
|-----------|--|------|----|
| 5.5 | Gospodarka cieplna. | str. | 75 |
| 5.6 | Sieci elektroenergetyczne | str. | 75 |
| 5.7 | Telekomunikacja. | str. | 76 |
| 5.8 | Gospodarka odpadami. | str. | 76 |
| 6. | Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym. | str. | 76 |
| 7. | Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. | str. | 77 |
| 8. | Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. | str. | 78 |
| 9. | Obszary, dla których miasto zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele niewolne i nieleśne. | str. | 78 |
| V. | Uzasadnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń projektu zmian studium. | str. | 79 |

CZĘŚĆ GRAFICZNA

ZMIANY W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZAWIDÓW:

1. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów – skala 1:5000.
2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów – skala 1:5000.

I. Wprowadzenie.

1. Podstawy prawne zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”.

Opracowanie stanowi zmianę „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów”, uchwalonego uchwałą Nr XIX/112/2000 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 31 stycznia 2000 r., a następnie zmienionego uchwałą Nr XXII/106/2008 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 24 kwietnia 2008 r.

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

- a) Uchwała Nr XXIX/132/2012 z dnia 27 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów;
- b) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647.) wraz z przepisami wykonawczymi;
- c) aktualne przepisy odrębne związane z gospodarką przestrzenną.

2. Zakres zmian w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”.

Zmianie i aktualizacji poddano kierunki zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając:

- a) wnioski władz miasta oraz zainteresowanych osób,
- b) no we okoliczności i warunki związane z funkcjonowaniem i stanem miasta oraz zmiany, jakie zaszły w jego zagospodarowaniu przestrzennym,
- c) wymagania określone w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sporządzenie zmian w „Studium...” poprzedzone zostało:

- a) zebraniem wniosków do zmian, w tym w trybie ustalonym obowiązującą ustawą,
- b) sporządzeniem „Opracowania ekofizjograficznego dla miasta Zawidów” (wrzesień 2013 r.), w zakresie i problematyce odpowiadającej ustaleniom rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. Nr 155, poz. 1298),
- c) wykonaniem uzupełniającej inwentaryzacji urbanistycznej i diagnozy stanu zagospodarowania przestrzennego,
- d) wykonaniem uzupełniającej diagnozy sfery społecznej funkcjonowania miasta.

W niezbędnym zakresie zaktualizowano uwarunkowania rozwoju miasta, w tym w zakresie:

- a) charakterystyki społecznej miasta,
- b) struktur y funkcjonalno-przestrzennej miasta,
- c) zasobów i stanu środowiska kulturowego,

- d) zasobów w i stanu środowiska przyrodniczego,
- e) komunikacji i infrastruktury technicznej.

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

- „Opracowania ekofizjograficzne dla miasta Zawidów” – Andrzej Kurpiewski, ZOŚ Decybel, 2013 r.;
- mpzp miasta Zawidów – Uchwała Nr XXV/113/2008 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 19 czerwca 2008 r.;
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego – uchwalony uchwałą Nr XLVIII/873/2002 z dnia 30 sierpnia 2002 r. przez Sejmik Województwa Dolnośląskiego;
- Strategia Rozwoju Województwa Dolnośląskiego do roku 2020, uchwała nr XLVIII/649/2005 SWD z dnia 30 listopada 2005r.;
- Projekt Zmiany Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego – WBU Wrocław (UMWD) publ.: www.wbu.wroc.pl;
- Analizę rozwoju społeczno-gospodarczego Miasta Zawidów wynikającą z dokumentów strategicznych, tj. Strategii Rozwoju Miasta, Wieloletniego Planu Inwestycyjnego oraz Planu Odnowy Miejscowości oraz informacji dotyczących działań w celu pozyskania środków zewnętrznych na zadania własne, Zawidów, 15.03.2013 r.;
- Wieloletni Plan inwestycyjny na lata 2013-2020 – uchwała Nr XXXIII/169/2013 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 31 stycznia 2013 r.;
- Plan Odnowy Miejscowości Zawidów – uchwała Nr L/249/2010 i Nr L/250/2010 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 29 czerwca 2010 r.;
- Plan Gospodarki Odpadami dla miasta Zawidów, aktualizacja na lata 2009-2012 z perspektywą do roku 2016 (BBF sp. z o.o. Poznań, 2009 r.);
- Strategię Integracji i Rozwiązywania Problemów Społecznych Miasta Zawidów na lata 2006-2013, przyjętą uchwałą Nr LVI/256/2006 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 30 czerwca 2006 r.;
- Gminny program ochrony środowiska (w tym program gospodarki odpadami), przyjęty uchwałą Nr XLII/187/2005 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 11 sierpnia 2005 r.;
- Program Rozwoju Lokalnego dla Miasta Zawidów na lata 2004-2006, z perspektywą realizacji do 2013 r., przyjęty uchwałą Nr XXXIV/147/2004 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 21 grudnia 2004 r.;
- Strategię Rozwoju Miasta Zawidowa (Obrębalski, Zawila – KARR) – uchwała Nr XXIV/104/2004 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 29 kwietnia 2004 r.;
- Opracowanie fizjograficzne ogólne miasta Zawidów – PG-FiGB „Geoprojekt”, Wrocław 1984 r.;
- Inwentaryzacja Przyrodnicza miasta Zawidów – Wojewódzki Konserwator Przyrody, Jelenia Góra 1996 r.;
- Dokumentacja hydrologiczna ustalająca zasoby wód podziemnych z utworów czwartorzędowych wraz z projektem prac hydrologicznych dla ujęcia wody „Zawidów II” – ZPiRPH „AQUA” ZG, Wrocław 1998 r.;
- Ocena oddziaływania na środowisko ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych „Zawidów II”, 1998 r.;
- Mapy sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:5000;
- Mapy ewidencji gruntów w skali 1:5000;
- Wypisy z rejestru gruntów.

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

- **tekst Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów (tekst jednolity);**
- **rysunek nr 1 – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów;**
- **rysunek nr 2 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów.**

Opracowanie stanowi ujednoliconą formę tekstu i rysunków.

Zmiany w tekście zostały pogrubione.

II. Uwarunkowania rozwoju miasta.

1. Ogólna charakterystyka miasta.

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

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

- powierzchnia terenu – 606,2 ha;
- liczba ludności – 4356;
- funkcje i aktywności miasta:
 - a) mieszkalnictwo,
 - b) obsługa mieszkańców w zakresie usług publicznych,
 - c) usługi komercyjne (w tym obsługa lokalnego ruchu transgranicznego),
 - d) produkcja przemysłowa, budownictwo i transport;
- liczba mieszkań – 1583;
- wskaźnik zamieszkiwania – 2,75osoby/1mieszkanie,
– 0,74osoby/1 izbę;
- wartości historyczno-kulturowe:
 - a) zabytkowy układ urbanistyczny miasta wpisany do rejestru zabytków (nr rej. A/1804/377 z dnia 25.11.1956 r.), obejmujący układ średniowieczny Starego Miasta (wpisany do rejestru zabytków nr rej. A/1804/377 z dnia 25.11.1956 r.) i układ miasta z XIX i XX w.,
 - b) zespół y kościelne – poewangelicki z XVIII wieku i katolicki z XIX wieku,
 - c) zespół parkowy Ostróżno, będący pozostałością układu rezydencyjnego wiejskiego Ostróżno,
 - d) obiekty wpisane do rejestru zabytków i obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- wartości przyrodnicze:
 - a) założenia zieleni urządzonej, w tym założenia o wartości kulturowej,
 - b) teren y cenne przyrodniczo: obszar Lasku Lubańskiego i obszar rozciągający się wzdłuż Kociego Potoku i rzeki Witki,
 - c) stanowiska roślin i zwierząt chronionych;
- główne obiekty usług publicznych:
 - a) Publiczne Przedszkole w Zawidowie przy ulicy Parkowej 2,
 - b) Szkoła podstawowa i gimnazjum przy ul. Szkolnej 4,
 - c) Ośrodek Kultury, przy ul. Zgorzeleckiej 39,
 - d) Przychodnia Rejonowa przy ul. Skłodowskiej Curie 6,
 - e) Urząd Miasta,
 - f) Stadion miejski / „Orlik”;
- główne elementy komunikacji:
 - a) droga wojewódzka Nr 355,
 - b) drogi powiatowe – nr 2486D, nr 2377D, nr 2382D,
 - c) linia kolejowa Nr 344 o znaczeniu międzynarodowym;

- główne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej:
 - a) oczyszczalnia ścieków i urządzenia kanalizacyjne,
 - b) lokalne kotłownie osiedlowe,
 - c) ujęcie wody „Zawidów I” „Zawidów II”,
 - d) rozdzielnia R – 61 – główny punkt zasilania nerytycznego, stacje transformatorowe;
 - e) przesyłowe linie elektroenergetyczne 220kV i 110kV z pasem technologicznym.

2. Charakterystyka społeczna miasta. Warunki życia mieszkańców.

2.1. Demografia.

2.1.1. Stan i zmiany ludnościowe w latach 1980–2012.

Liczba ludności ogółem w mieście w roku 2012 wynosiła 4356 osób. W stosunku do roku 1980 w mieście liczba ludności uległa zwiększeniu o ok. 550 osób. Jednak od roku 1990 następuje systematyczny spadek liczby ludności.

Analizując stan liczby mieszkańców w poszczególnych latach ostatniego trzdziestolecia zauważa się, że na przestrzeni ostatnich 30 lat liczba ludności podlegała pewnym wahaniom. W latach dziewięćdziesiątych w stosunku do roku 1980 nastąpił wzrost liczby ludności, natomiast w następnym latach liczba ludności systematycznie spadała (szczegółowe dane podaje załączona tabela nr 1)

Potencjał demograficzny miasta stanowi zaledwie 0,15% ogólnej liczby ludności województwa dolnośląskiego i 0,21% ludności miejskiej województwa dolnośląskiego oraz 4,64% potencjału demograficznego powiatu zgorzeleckiego (m. Zgorzelec, m. Zawidów, m. i gm. Bogatynia, m. i gm. Pieńsk, m. i gm. Węgliniec, gm. Sulików, gm. Zgorzelec).

Na 1 km² przypada 718 osób, przy średniej gęstości zaludnienia w woj. dolnośląskim 146 osób/km² i w powiecie zgorzeleckim 112 osób/ km².

2.1.2. Struktura ludności wg płci.

Miernikami stosowanymi przy badaniu struktury ludności wg płci, są:

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

Udział mężczyzn w ogólnej liczbie ludności miasta w roku 2012 wynosił 47,9%, w 1995 r. – 48,9%. Ze spadkiem ww. wskaźnika wystąpił w tych latach wzrost wartości współczynnika feminizacji ze 104 kobiet na 100 mężczyzn w roku 1995, do 109 w roku 2012. Wielkość tego współczynnika kształtuje się na nieznacznie wyższym poziomie niż średnio w województwie dolnośląskim (108 kobiet na 100 mężczyzn).

2.1.3. Ruch naturalny i wędrownkowy.

W ostatnich latach zarówno w mieście jak i na terenach wiejskich obserwuje się dynamiczny spadek przyrostu naturalnego. W 2000 roku przyrost naturalny w mieście wynosił 0 osób, natomiast w roku 2012 był ujemny i wynosił -12 osób, czyli zgony (45 osób) przewyższały urodzenia (33 osoby). W przeliczeniu na 1000 mieszkańców przyrost naturalny w 2012 r. wynosił - 2,75‰.

Saldo ruchu wędrownkowego, stanowiące różnicę między napływem a odpływem ludności w mieście od 2010 roku jest ujemne, czyli więcej ludzi wymeldowało się z miasta niż zameldowało. Największy odpływ ludności na terenach odnotowano w roku 2010 (-32 osoby). Ujemne saldo migracji oraz stale zmniejszający się wskaźnik przyrostu naturalnego może utrzymać istniejące w poszczególnych latach tendencje spadkowe ludności.

2.1.4. Struktura wieku ludności miasta.

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

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

W strukturze wieku ludności miasta w roku 2012 w stosunku do roku 2000 zaobserwowano ogólnie występujące w skali kraju tendencje, czyli spadek udziału osób w wieku przedprodukcyjnym oraz wzrost udziału osób w wieku produkcyjnym i poprodukcyjnym. Dane w tym zakresie przedstawia poniższa tabela.

| Wyszczególnienie | 2000 rok | | 2012 rok | |
|-----------------------|------------|-------|------------|-------|
| | w liczbach | w % | w liczbach | w % |
| Ogółem w tym w wieku: | 4575 | 100,0 | 4356 | 100,0 |
| przedprodukcyjnym | 1377 | 30,1 | 876 | 20,1 |
| produkcyjnym | 2893 | 63,2 | 3074 | 70,6 |
| poprodukcyjnym | 305 | 6,7 | 406 | 9,3 |

W roku 2012 na tle województwa dolnośląskiego należy adnotować większy udział ludności w wieku przedprodukcyjnym (Zawidów - 20,1%, miasta województwa - 17,9%) oraz nieznacznie mniejszy udział ludności w wieku poprodukcyjnym (miasto - 9,3%, miasta województwa - 10,8%) oraz porównywalny udział ludności w wieku produkcyjnym (Zawidów - 70,6%, województwo ogółem - 67,7% i miasta województwa - 71,3%). Procentowy udział poszczególnych grup wiekowych, z uwzględnieniem powiatu zgorzeleckiego i województwa dolnośląskiego zawiera poniższa tabela.

| Wyszczególnienie | Miasto Zawidów | woj. dolnośląskie | | Powiat zgorzelecki |
|---------------------------|----------------|-------------------|--------|--------------------|
| | | Ogółem | Miasta | |
| Ogółem, w tym w wieku: | 100,0 % | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| przedprodukcyjnym | 20,1 % | 19,3 % | 17,9 % | 19,6 % |
| produkcyjnym | 70,6 % | 70,6 % | 71,3 % | 70,6 % |
| poprodukcyjnym | 9,3 % | 10,1 % | 10,8 % | 9,8 % |

Wskaźnik obciążenia ludności w wieku przedprodukcyjnym (do 19 lat) na 100 osób w wieku produkcyjnym w mieście wynosi 28,5, w woj. dolnośląskim 27,3, natomiast w powiecie zgorzeleckim 27,8.

Wskaźnik starości demograficznej wyrażający się stosunkiem liczby ludności w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym w mieście wynosi 46,3 (w woj. dolnośląskim – 52,1, w powiecie zgorzeleckim – 50,0).

Wskaźnik obciążenia demograficznego ustalony jako stosunek liczby ludności w wieku nieprodukcyjnym (przed i poprodukcyjnym) przypadającej na 100 osób w wieku produkcyjnym w mieście Zawidów wynosi 41,7 w woj. dolnośląskim – 41,6). Szczegółowe wskaźniki na tle woj. dolnośląskiego i powiatu zgorzeleckiego przedstawiono poniżej:

| | a | b | c | d |
|----------------------------|------|------|------|------|
| Woj. dolnośląskie | 52,1 | 27,3 | 14,2 | 41,6 |
| Miasta woj. dolnośląskiego | 60,3 | 25,2 | 15,2 | 40,4 |
| Powiat zgorzelecki | 50,0 | 27,8 | 13,9 | 41,8 |
| Miasto Zawidów | 46,3 | 28,5 | 13,2 | 41,7 |

Opracowano na podstawie danych z 31.12.2012 r.

a – starość demograficzna – ludność powyżej 70 lat na 100 osób w wieku do 19 lat,
b – obciążenie dziećmi i młodzieżą (do 19 lat) na 100 osób w wieku produkcyjnym,
c – obciążenie ludźmi starszymi (> 70 lat) na 100 osób w wieku produkcyjnym,
d – obciążenie ludnością nieprodukcyjną (do 19 lat i > 70 lat) na 100 osób w wieku produkcyjnym.

Gmina na tle regionu charakteryzuje się korzystnymi wskaźnikami mówiącymi o zjawisku jakim jest udział ludności w wieku poprodukcyjnym (w mieście 13,2% w województwie dolnośląskim 14,2%) oraz wyższymi wskaźnikami ludności w wieku przedprodukcyjnym (w mieście 28,5%, w województwie dolnośląskim 27,3%)

ZMIANY LUDNOŚCIOWE W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

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

Opracowano na podstawie danych Ośrodka Statystyki Samorządów Terytorialnych.

RUCH NATURALNY LUDNOŚCI

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

Opracowano na podstawie danych Ośrodka Statystyki Samorządów Terytorialnych

RUCH WĘDRÓWKOWY LUDNOŚCI

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

Opracowano na podstawie danych Ośrodka Statystyki Samorządów Terytorialnych

2.2. Mieszkalnictwo.

Wielkość zasobów mieszkaniowych, a także ich standard techniczny bezpośrednio wpływają na warunki mieszkaniowe ludności. W końcu 2011 r. w mieście znajdowało się 1583 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 103706 m². Poprawa warunków mieszkaniowych jaka nastąpiła na przestrzeni lat 2002–2011, a którą przedstawiają zmiany we wskaźnikach, jest głównie skutkiem ilościowego wzrostu stanu zasobów mieszkaniowych o 6,1%, któremu towarzyszył spadek liczby ludności w analizowanych latach.

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

| | | Stan | |
|----|---|-------|--------|
| | | 2002 | 2011 |
| 1. | Stan ilościowy zasobów mieszkaniowych | | |
| | - mieszkania | 1492 | 1583 |
| | - izby | 5490 | 5847 |
| | - powierzchnia użytkowa mieszkań w tys. m ² | 95403 | 103706 |
| 2. | Liczba gospodarstw domowych | 1603 | 1645 |
| 3. | Ludność w mieszkaniach | 4497 | 4359 |
| 4. | Przeciętne wskaźniki charakteryzujące: | | |
| | a) stan zasiedlenia mieszkań: | | |
| | - liczba osób/mieszkanie | 3,02 | 2,75 |
| | - liczba osób/izbę | 0,81 | 0,74 |
| | - m ² p.u. na osobę | 21,19 | 23,79 |
| | - liczba gosp.dom./100 mieszkań | 107 | 104 |
| | b) wielkość mieszkania: | | |
| | - m ² p.u./mieszkanie | 63,94 | 65,51 |
| | - izb/mieszkanie | 3,68 | 3,69 |

Szybszy w latach 2002–2011 przyrost zasobów mieszkaniowych w porównaniu z dynamiką przyrostu ludności dał w efekcie pewne „polepszenie” wskaźników zagęszczenia mieszkań i izb. W skali miasta przeciętna liczba osób w mieszkaniu spadła z 3,02 w 2002 roku do 2,75 w roku 2011, przy wzroście przeciętnego metrażu pomieszczeń przypadającej na 1 osobę (z 21,19 do 23,79) oraz spadku ilości osób na izbę (z 0,81 do 0,74). W mieście generalnie wszystkie wskaźniki również uległy „polepszeniu”. (szczegółowe dane w powyższej tabeli). Szacunkowy wskaźnik współzamieszkiwania w mieście wynosi 104 gospodarstw domowych/100 mieszkań (przy założeniu, że na 1 gospodarstwo domowe przypada 2,65 osób).

Warunki mieszkaniowe w mieście na tle województwa dolnośląskiego są porównywalne. Przeciętna liczba osób w mieszkaniu w województwie wynosi 2,76 osób (w mieście 2,75), a wielkość powierzchni użytkowej przypadającej na 1 osobę wynosi 24,6 m² (w mieście 23,8 m²).

Planowane zamierzenia w odniesieniu do liczby mieszkań determinują w głównej mierze dwa rodzaje potrzeb; potrzeby wynikające z aktualnej sytuacji mieszkaniowej oraz te, które wywołane zostaną ewentualnymi zmianami demograficznymi.

W stosunku do liczby zawieranych małżeństw przyrost mieszkań, nie zabezpiecza potrzeb. W roku 2006 zawarto w mieście ogółem 28 małżeństw, a oddano do użytku tylko 3 mieszkania, analogicznie w roku 2011 – 27 małżeństw i 8 mieszkań.

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

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

Założeniem Studium jest doprowadzenie do odczuwalnej poprawy warunków życia w przeznaczonych do zachowania zabudowie, co staje się nieodzowne z uwagi na stale rosnące w tym względzie aspiracje społeczne. Zrealizowanie tego zamierzenia wymagać będzie:

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

W obecnej sytuacji gospodarczej, koniecznością jest maksymalne wykorzystanie istniejących zasobów mieszkaniowych, pomimo złego stanu eksploatowanej substancji mieszkaniowej. Zakładając maksymalną adaptację obecnych zasobów, bierze się jednak pod uwagę nieuchronność ubytków mieszkaniowych w budynkach całkowicie zużytych fizycznie, w obiektach substandardowych, a także ubytków powodowanych wypadkami losowymi oraz wyburzeniami urbanistycznymi.

Zakłada się, że ok. 1,0 – 1,5% mieszkań wypadnie z istniejącej substancji mieszkaniowej, z uwagi na uwarunkowania przedstawione powyżej, co daje ok. **16 – 24 mieszkań**.

Nadmierne obecnie zagęszczenie części zabudowy wynika z niedoboru ilościowego mieszkań w stosunku do liczby gospodarstw domowych, który jak się szacuje – wynosi ok. **62 mieszkania**, przyjmując, że średnia ilość osób przypadająca na 1 gospodarstwo domowe wynosi 2,65 osoby.

Mając na uwadze powszechnie obowiązujące zjawisko dobrowolności współzamieszkiwania części gospodarstw domowych, uznano, że zaspokojenie ilościowych potrzeb mieszkaniowych nie będzie wymagać osiągnięcia bezwzględnej równowagi między liczbą gospodarstw domowych, a ilością mieszkań. Uważa się, że cel ten zostanie osiągnięty, jeśli przyrost nowych mieszkań doprowadzi do ustabilizowania się przeciętnych wskaźników współzamieszkiwania na poziomie ok. 101 gospodarstw domowych na 100 mieszkań. Przy takim założeniu niedobór mieszkań w stosunku do liczby gospodarstw domowych wynosi ok. **50 mieszkań** przy zachowaniu istniejących warunków zamieszkiwania tj. utrzymania na obecnym poziomie standardu powierzchniowego zamieszkiwania (przeciętna wielkość mieszkania ok. 65,5 m² i ok. 23,8 m² przypadająca na osobę).

Przy założeniu, że zgodnie ze światowymi standardami mieszkaniowymi, przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania winna wynosić 70 m², ocenia się, że niedobór mieszkań dla aktualnej liczby ludności wynosi ok. **100 mieszkań**.

Przy nieznacznym wzroście liczby ludności miasta do ok. 4600 osób, potrzeby mieszkaniowe dla zwiększonej liczby ludności ocenia się na ok. **90 mieszkań** (przy przeciętnej powierzchni użytkowej – 30 m²/osobę i przeciętnej wielkości mieszkania – 70 m²).

W stosunku do liczby zawieranych małżeństw przyrost mieszkań, nie zabezpiecza potrzeb. W roku 2006 zawarto w mieście ogółem 28 małżeństw, a oddano do użytku tylko 3 mieszkania, analogicznie w roku 2011 – 27 małżeństw i 8 mieszkań.

2.3 Infrastruktura społeczna.

Placówki oświatowo-wychowawcze.

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

Przedszkola:

Na terenie miasta znajdują się następujące obiekty przedszkolne:

- Publiczne Przedszkole w Zawidowie, przy ulicy Parkowej 2, liczące 125 miejsc. Do przedszkola tego uczęszcza 128 dzieci,
- Oddział Przedszkolny przy szkole, do którego uczęszcza 20 dzieci.

Głównymi czynnikami sprawczymi zmian w warunkach funkcjonowania placówek wychowania przedszkolnego są nie tylko stan ich liczebności, lecz również wielkość zapotrzebowania na ich usługi, wyznaczone przede wszystkim liczbą dzieci w wieku 3 – 6 lat.

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

Publiczne szkoły podstawowe, gimnazja:

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

- Zespół Szkół: Szkoły Podstawowej im. Bolesława Chrobrego i Gimnazjum zlokalizowany przy ul. Szkolnej 4. Szkoła Podstawowa posiada 20 pomieszczeń, uczęszcza do niej ok. 230 uczniów. Gimnazjum posiada 8 pomieszczeń i uczęszcza do niego 124 uczniów.

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

Dostępność usług ochrony zdrowia.

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

Istniejąca na terenie miasta sieć ochrony zdrowia obejmuje:

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

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

Dostępność usług placówek kultury.

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

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

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

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

Sport

Infrastrukturę sportową w mieście tworzą między innymi:

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

2.4. Rynek pracy

Podmioty i instytucje prowadzące różnego rodzaju działalność na terenie miasta (wg stanu na koniec 2011 r.) zatrudniały oficjalnie 493 osób (w tym 297 kobiet), Z ogólnej liczby pracujących w rozbiciu na poszczególne sekcje najwięcej osób znalazło zatrudnienie w następujących branżach (zgodnie z Europejską Klasyfikacją Działalności):

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

Analizując strukturę zatrudnienia na tle województwa dolnośląskiego i powiatu zgorzeleckiego, w mieście Zawidów obserwujemy nieznacznie wyższy odsetek zatrudnionych w przemyśle i budownictwie (w woj. dolnośląskim – 37,3%), i porównywalny odsetek jak w powiecie zgorzeleckim – 48,6%.

2.5. Rozmiar i natężenie bezrobocia.

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

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

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

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

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

Bezrobotni wg wieku, poziomu wykształcenia

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

3. Struktura funkcjonalno-przestrzenna oraz przeznaczenie i zagospodarowanie terenów.

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

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

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

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

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

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

W przestrzennej strukturze zespołu miejskiego można wyróżnić zasadniczo cztery układy urbanistyczne o charakterystycznych cechach funkcjonalnych i przestrzennych:

- zespół Starego Miasta,
- zespoły zabudowy przemysłowej w południowej części miasta,
- zespół zabudowy mieszkaniowo-usługowej w centralnej i zachodniej części miasta,
- zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w północno-wschodniej części miasta.

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

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

Posługując się w ocenie wartości przestrzennych kryteriami kompozycji, skali i zasad kształtowania zabudowy można wyróżnić jako bardzo pozytywne:

- zespoły starego miasta,
- zespoły zabudowy mieszkaniowo-usługowej w centralnej i zachodniej części miasta.

Natomiast jako bardzo negatywne należy ocenić:

- obudowę ulicy Zgorzeleckiej od ulicy Kopernika do przejścia granicznego,
- zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a jako negatywne zespół zabudowy przemysłowej.

A jako negatywne:

- zespoły zabudowy przemysłowej.

Oceniając w/w zespoły z punktu widzenia ich walorów techniczno-użytkowych można uznać za akceptowalne:

- zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- zespoły zabudowy mieszkaniowo-usługowej centralnej i zachodniej części miasta,
- część zabudowy starego miasta,
- część zabudowy przemysłowej.

Natomiast do zabudowy charakteryzującej się niskimi standardami technicznymi można zaliczyć:

- większość obiektów obudowujących ciąg ulicy Zgorzeleckiej od ulicy Kopernika do przejścia granicznego,
- część zabudowy zespołów przemysłowych,
- część zabudowy starego miasta.

Zespoły zabudowy usytuowane w zachodniej części obszaru miasta ukształtowane są w większości z obiektów wolnostojących, w części zagrodowych o luźnym i swobodnym układzie charakterystycznym dla małych przysiółków. Jedyne kolonia Zawidów – Osiedle stanowi zespół o bardzo zdyscyplinowanym układzie, jednorodnej architekturze. Zabudowa w tej części miasta charakteryzuje się

zróżnicowaną wartością techniczno-użytkową w większości wskazana do modernizacji.

Przeprowadzona ocena pozwala uznać za pozytywne walory miasta następujące elementy jego struktury przestrzennej:

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

Do negatywnych cech przestrzennych istniejącego zespołu miejskiego można zaliczyć:

- zdegradowane zagospodarowanie i nieatrakcyjna zabudowa terenów funkcji wytwórczych (przemysłowych),
- substandardową obudowę (drogi wojewódzkiej) ulicy Zgorzeleckiej w rejonie przejścia granicznego,
- niezwiązany przestrzennie z miastem tak poprzez układ jak i skalę obiektów – zespół zabudowy wielorodzinnej, mieszkaniowej między ulicą Mickiewicza i ulicą Marii Skłodowskiej-Curie,
- wielkość i układ kompleksu ogrodów działkowych po zachodniej, oddzielający miasto od terenów rozwojowych.

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

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

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

Stan prawny gruntów.

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

Grunty położone na obszarze miasta Zawidów:

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

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

Grunty te zajmują 55% powierzchni wszystkich gruntów w mieście.

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

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

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

Grunty te stanowią 54,6% terenów zabudowanych.

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

4. Zasoby i stan środowiska kulturowego.

Układ przestrzenny.

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

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

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

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

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

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

- dalszą dekapitalizację majątku i nie podejmowanie kompleksowej jej modernizacji (rewaloryzacja),
- tereny zagrożone powodzią,
- niski poziom dochodów miasta i społeczeństwa,
- niedostosowanie charakteru funkcji (sposobu użytkowania) do układów przestrzennego i architektonicznego obszaru zabytkowego,
- próby wprowadzenia niedostosowanych pod względem architektonicznym obiektów,

- niewykształcenie funkcji rozwojowych miasta adekwatnych do walorów środowiska kulturowego (obsługa ludności, turystyka, usługi rynkowe / komercyjne, obsługa działalności gospodarczej).

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

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

Gminna ewidencja zabytków.

Miasto posiada gminną ewidencję zabytków.

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

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

| | | | |
|-----|---------|----------------------|-------------------------------------|
| 32. | Zawidów | ul. Jana Pawła II 22 | Budynek mieszkalny |
| 33. | Zawidów | ul. Jana Pawła II 24 | Budynek mieszkalny |
| 34. | Zawidów | ul. Jana Pawła II 26 | Plebania |
| 35. | Zawidów | ul. Jana Pawła 26a | Dom Parafialny |
| 36. | Zawidów | ul. Kolejowa nr 6 | Dworzec PKP |
| 37. | Zawidów | ul. Kolejowa nr 6 | Wieża wodna |
| 38. | Zawidów | ul. Kopernika 2 | Budynek mieszkalny |
| 39. | Zawidów | ul. Kopernika 6 | Budynek mieszkalny |
| 40. | Zawidów | ul. Kopernika 8 | Budynek mieszkalny |
| 41. | Zawidów | ul. Kopernika 10 | Budynek mieszkalny |
| 42. | Zawidów | ul. Kopernika 12 | Budynek mieszkalny |
| 43. | Zawidów | ul. Kopernika 14 | Budynek mieszkalny |
| 44. | Zawidów | ul. Kopernika 16 | Budynek mieszkalny |
| 45. | Zawidów | ul. Kopernika 18 | Budynek mieszkalny |
| 46. | Zawidów | ul. Kościuszki 1 | Budynek mieszkalny |
| 47. | Zawidów | ul. Kościuszki 2 | Budynek mieszkalny |
| 48. | Zawidów | ul. Kościuszki 4 | Budynek mieszkalny |
| 49. | Zawidów | ul. Kościuszki 6 | Budynek mieszkalny |
| 50. | Zawidów | ul. Kościuszki 8 | Budynek mieszkalny |
| 51. | Zawidów | ul. Kościuszki 14 | Budynek mieszkalny |
| 52. | Zawidów | ul. Kościuszki 20 | Budynek mieszkalny |
| 53. | Zawidów | ul. Kościuszki 22 | Budynek mieszkalny |
| 54. | Zawidów | ul. Kościuszki 24 | Budynek mieszkalny |
| 55. | Zawidów | ul. Lubańska | Mur cmentarza ewangelickiego |
| 56. | Zawidów | ul. Lubańska 5 | Budynek mieszkalny |
| 57. | Zawidów | ul. Lubańska 6 | Diakonat, ob. budynek mieszkalny |
| 58. | Zawidów | ul. Lubelska 1 | Budynek mieszkalny |
| 59. | Zawidów | ul. Lubelska 3 | Budynek mieszkalny |
| 60. | Zawidów | ul. Lubelska 4 | Willa |
| 61. | Zawidów | ul. Lubelska 5 | Budynek mieszkalny |
| 62. | Zawidów | ul. Lubelska 6 | Budynek mieszkalny |
| 63. | Zawidów | ul. Lubelska 8 | Budynek mieszkalny |
| 64. | Zawidów | ul. Lubelska 10 | Willa |
| 65. | Zawidów | ul. Lubelska 10a | Bud. gosp., ob. mieszk. |
| 66. | Zawidów | ul. Lubelska 12 | Willa |
| 67. | Zawidów | ul. Lubelska 14 | Budynek mieszkalny |
| 68. | Zawidów | ul. Lubelska 16 | Willa |
| 69. | Zawidów | ul. 1 Maja 1 | Budynek mieszkalny |
| 70. | Zawidów | ul. 1 Maja 3 | Budynek mieszkalny |
| 71. | Zawidów | ul. 1 Maja 4 | Budynek mieszkalny |
| 72. | Zawidów | ul. 1 Maja 5 | Budynek mieszkalny |
| 73. | Zawidów | ul. 1 Maja 6 | Budynek mieszkalny |
| 74. | Zawidów | ul. 1 Maja 7 | Budynek mieszkalny |
| 75. | Zawidów | ul. 1 Maja 8 | Budynek mieszkalny |
| 76. | Zawidów | ul. 1 Maja 9 | Budynek mieszkalny |
| 77. | Zawidów | ul. 1 Maja 10 | Budynek mieszkalny |
| 78. | Zawidów | ul. 1 Maja 11 | Budynek mieszkalny |

| | | | |
|------|---------|-----------------------|--|
| 79. | Zawidów | ul. Mickiewicza nr 1 | Budynek mieszkalny |
| 80. | Zawidów | ul. Mickiewicza nr 4 | Budynek mieszkalny |
| 81. | Zawidów | ul. Mickiewicza nr 8 | Budynek mieszkalny |
| 82. | Zawidów | ul. Młynarska 1 | Budynek mieszkalny |
| 83. | Zawidów | ul. Młynarska 8 | Fabryka włókiennicza braci Maue, ob. Zawitex |
| 84. | Zawidów | ul. Młynarska 8 | Budynek fabryczny, ob. magazynowo-biurowy |
| 85. | Zawidów | ul Moniuszki nr 2 | Budynek mieszkalny |
| 86. | Zawidów | ul Moniuszki nr 4 | Budynek mieszkalny |
| 87. | Zawidów | ul Moniuszki nr 5 | Budynek mieszkalny |
| 88. | Zawidów | ul. Niepodległości 1 | Kamienica |
| 89. | Zawidów | ul. Niepodległości 2 | Kamienica |
| 90. | Zawidów | ul. Niepodległości 3 | Budynek mieszkalny |
| 91. | Zawidów | ul. Niepodległości 4 | Budynek mieszkalny |
| 92. | Zawidów | ul. Niepodległości 5 | Budynek mieszkalny |
| 93. | Zawidów | ul. Niepodległości 6 | Budynek mieszkalny |
| 94. | Zawidów | ul. Niepodległości 7 | Kamienica |
| 95. | Zawidów | ul. Niepodległości 8 | Kamienica |
| 96. | Zawidów | ul. Niepodległości 9 | Kamienica |
| 97. | Zawidów | ul. Niepodległości 10 | Kamienica |
| 98. | Zawidów | ul. Niepodległości 11 | Urząd Celny, ob. bud. mieszk. |
| 99. | Zawidów | ul. Ogrodowa nr 1 | Budynek mieszkalny |
| 100. | Zawidów | ul. Ogrodowa nr 5 | Budynek mieszkalny |
| 101. | Zawidów | ul. Ogrodowa nr 7 | Budynek mieszkalny |
| 102. | Zawidów | ul. Ostróżno | Park |
| 103. | Zawidów | ul. Ostróżno nr 1 | Budynek mieszkalny |
| 104. | Zawidów | ul. Ostróżno nr 18 | Zajazd, ob. bud. mieszk. |
| 105. | Zawidów | ul. Ostróżno 19 | Budynek mieszkalny |
| 106. | Zawidów | ul. Parkowa 1 | Budynek mieszkalny |
| 107. | Zawidów | ul. Parkowa 3 | Budynek mieszkalny |
| 108. | Zawidów | ul. Partyzantów 1 | Budynek mieszkalny |
| 109. | Zawidów | ul. Partyzantów 2 | Budynek mieszkalny |
| 110. | Zawidów | ul. Partyzantów 6 | Budynek mieszkalny |
| 111. | Zawidów | ul. Partyzantów 8/10 | Budynek mieszkalny |
| 112. | Zawidów | ul. Partyzantów 12/14 | Budynek mieszkalny |
| 113. | Zawidów | ul. Partyzantów 16-18 | Budynek mieszkalny |
| 114. | Zawidów | ul. Partyzantów 20 | Budynek mieszkalny |
| 115. | Zawidów | ul. Partyzantów 22 | Budynek mieszkalny |
| 116. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 1 | Kamienica |
| 117. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 2 | Kamienica |
| 118. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 3 | Kamienica |
| 119. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 4 | Kamienica |
| 120. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 5 | Kamienica |
| 121. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 6 | Kamienica |
| 122. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 7 | Kamienica |
| 123. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 8 | Kamienica |
| 124. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 9 | Kamienica |
| 125. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 10 | Kamienica |

| | | | |
|------|---------|-----------------------|-------------------------------------|
| 126. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 11 | Kamienica |
| 127. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 12 | Kamienica |
| 128. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 13 | Kamienica |
| 129. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 13 | Oficyna |
| 130. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 14 | Kamienica |
| 131. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 18 | Kamienica |
| 132. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 19 | Kamienica |
| 133. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 20 | Kamienica |
| 134. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 21-22 | Ratusz, ob. Urząd Gminy |
| 135. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 23 | Kamienica |
| 136. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 24 | Kamienica |
| 137. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 25 | Kamienica |
| 138. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 26 | Kamienica |
| 139. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 27 | Kamienica |
| 140. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 28 | Kamienica |
| 141. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 29 | Kamienica |
| 142. | Zawidów | Plac Zwycięstwa 30 | Kamienica |
| 143. | Zawidów | ul. Skłodowskiej 4 | Budynek mieszkalny |
| 144. | Zawidów | ul. Skłodowskiej 6a | Stacja transformatorów |
| 145. | Zawidów | ul. Skłodowskiej 8a | Budynek biurowy |
| 146. | Zawidów | ul. Skłodowskiej 9 | Budynek mieszkalny |
| 147. | Zawidów | ul. Skłodowskiej 11 | Budynek mieszkalny |
| 148. | Zawidów | ul. Skłodowskiej 12 | Szpital, ob. Przychodnia zdrowia |
| 149. | Zawidów | ul. Spokojna 2 | Budynek mieszkalny |
| 150. | Zawidów | ul. Spokojna 4-6 | Budynek mieszkalny |
| 151. | Zawidów | ul. Spokojna nr 10 | Budynek mieszkalny |
| 152. | Zawidów | ul. Szeroka 1 | Kamienica |
| 153. | Zawidów | ul. Szeroka 2 | Kamienica |
| 154. | Zawidów | ul. Szeroka 3 | Kamienica |
| 155. | Zawidów | ul. Szeroka 4 | Kamienica |
| 156. | Zawidów | ul. Szeroka 6 | Kamienica |
| 157. | Zawidów | ul. Szeroka 7 | Kamienica |
| 158. | Zawidów | ul. Szeroka 8 | Kamienica |
| 159. | Zawidów | ul. Szeroka 9 | Kamienica |
| 160. | Zawidów | ul. Szeroka 10 | Kamienica |
| 161. | Zawidów | ul. Szeroka 11 | Kamienica |
| 162. | Zawidów | ul. Strzelecka 1 | Kamienica |
| 163. | Zawidów | ul. Strzelecka 2 | Kamienica |
| 164. | Zawidów | ul. Strzelecka 2 | Brama |
| 165. | Zawidów | ul. Strzelecka 3 | Kamienica |
| 166. | Zawidów | ul. Strzelecka 4 | Kamienica |
| 167. | Zawidów | ul. Strzelecka 6 | Kamienica |
| 168. | Zawidów | ul. Strzelecka 7 | Budynek mieszkalny |
| 169. | Zawidów | ul. Strzelecka 8 | Budynek mieszkalny |
| 170. | Zawidów | ul. Strzelecka 9 | Budynek mieszkalny |
| 171. | Zawidów | ul. Strzelecka 10 | Budynek mieszkalny |
| 172. | Zawidów | ul. Strzelecka 12 | Budynek mieszkalny |

| | | | |
|------|---------|-----------------------|-------------------------------|
| 173. | Zawidów | ul. Szkolna 1 | Żłobek |
| 174. | Zawidów | ul. Szkolna 2 | Budynek mieszkalny |
| 175. | Zawidów | ul. Szkolna 3 | Willa |
| 176. | Zawidów | ul. Szkolna 5 | Willa |
| 177. | Zawidów | ul. Szkolna 7 | Willa, ob. Posterunek Policji |
| 178. | Zawidów | ul. Szybów nr 2a | Budynek mieszkalny |
| 179. | Zawidów | ul. Warszawska 2 | Budynek mieszkalny |
| 180. | Zawidów | ul. Warszawska 3 | Willa |
| 181. | Zawidów | ul. Warszawska 4 | Budynek mieszkalny |
| 182. | Zawidów | ul. Warszawska 6 | Budynek mieszkalny |
| 183. | Zawidów | ul. Wierzbowa 3 | Budynek mieszkalny |
| 184. | Zawidów | ul. Wierzbowa 6 | Willa |
| 185. | Zawidów | ul. Wierzbowa 10 | Willa |
| 186. | Zawidów | ul. Wierzbowa 12 | Budynek mieszkalny |
| 187. | Zawidów | ul. Wierzbowa 16 | Budynek mieszkalny |
| 188. | Zawidów | ul. Wilcza 1 | Budynek mieszkalny |
| 189. | Zawidów | ul. Wilcza 3 | Budynek mieszkalny |
| 190. | Zawidów | ul. Wilcza 4 | Budynek mieszkalny |
| 191. | Zawidów | ul. Wilcza 5 | Budynek mieszkalny |
| 192. | Zawidów | ul. Wilcza 6 | Budynek mieszkalny |
| 193. | Zawidów | ul. Wilcza 8 | Budynek mieszkalny |
| 194. | Zawidów | ul. Wilcza 10 | Budynek mieszkalny |
| 195. | Zawidów | ul. Wilcza 11 | Kamienica |
| 196. | Zawidów | ul. Wilcza 12 | Remiza strażacka |
| 197. | Zawidów | ul. Wilcza 13 | Kamienica |
| 198. | Zawidów | ul. Wilcza 14 | Budynek mieszkalny |
| 199. | Zawidów | ul. Wilcza 17 | Budynek mieszkalny |
| 200. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 1 | Kamienica |
| 201. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 2 | Kamienica |
| 202. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 3 | Kamienica |
| 203. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 4 | Kamienica |
| 204. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 5 | Kamienica |
| 205. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 6 | Kamienica |
| 206. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 7 | Kamienica |
| 207. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 8 | Kamienica |
| 208. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 9 | Budynek mieszkalny |
| 209. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 10 | Kamienica |
| 210. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 11 | Budynek mieszkalny |
| 211. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 18 | Kamienica |
| 212. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 19 | Budynek mieszkalny |
| 213. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 20-22 | Kamienica |
| 214. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 24 | Kamienica |
| 215. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 26 | Kamienica |
| 216. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 27 | Sąd, ob. Bud. mieszk. |
| 217. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 29 | Urząd Pocztowy |
| 218. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 30 | Budynek mieszkalny |
| 219. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 31 | Budynek mieszkalny |
| 220. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 32 | Hotel „Pod Lipami”, |

| | | | |
|------|---------|--------------------|---|
| | | | ob. Budynek mieszk.-usł. |
| 221. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 33 | Budynek mieszkalny |
| 222. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 35 | Budynek mieszkalny |
| 223. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 36 | Budynek mieszkalny |
| 224. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 37 | Budynek mieszkalny |
| 225. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 38 | Budynek mieszkalny |
| 226. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 39 | Hotel Stadt Görlitz, ob. Dom Kultury |
| 227. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 43 | Budynek mieszkalny |
| 228. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 44 | Łaźnia miejska, ob. Budynek usługowy |
| 229. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 45 | Willa |
| 230. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 46 | Budynek mieszkalny |
| 231. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 48 | Willa, budynek biurowy |
| 232. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 49 | Budynek mieszkalny |
| 233. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 50 | Budynek mieszkalny |
| 234. | Zawidów | ul. Zgorzelecka 56 | Willa |
| 235. | Zawidów | ul. Żeromskiego 1 | Kamienica |

Stanowiska archeologiczne.

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

Stanowiska archeologiczne oznaczono na rysunku uwarunkowań.

Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych.

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

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

5. Stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego.

5.1. Geologia.

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

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

5.2. Surowce mineralne.

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

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

5.3. Procesy geodynamiczne. Obszary osuwania się mas ziemnych.

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

5.4. Wody powierzchniowe.

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

Witka płynie wzdłuż południowo-zachodniej granicy miasta Zawidów. Źródła Witki znajdują się w czeskiej części Gór Izerskich w rejonie szczytu Jizera. Poza obszarem gminy, tuż za jej zachodnią granicą, utworzono na Witce zbiornik zaporowy Niedów. Zbiornik ten powstał na potrzeby elektrowni Turów i ma powierzchnię ok. 1,8 km².

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

Z rejonu Lasku Lubańskiego wypływa bezimienny potok, który w obrębie Zawidowa po przepłynięciu około 200 m, w rejonie ulicy Lubelskiej jest wprowadzony do podziemnego kanału i pod zabudową miejską płynie aż do rejonu ul. Wierzbowej, gdzie znajduje się jego ujście do Kociego Potoku.

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

5.5. Wody podziemne.

Miasto Zawidów położona jest poza Głównymi Zbiornikami Wód Podziemnych.

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

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

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

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

5.6. Klimat.

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

Klimat obszarów dolinnych, a zwłaszcza terasy zalewowe, charakteryzują często występujące inwersje termiczne, co przyczynia się do stagnacji chłodnego powietrza, zwiększenia frekwencji mgieł i przymrozków przygruntowych a także podwyższenia stopnia uwilgotnienia. Z bioklimatycznego punktu widzenia, mgły oceniane są niekorzystnie. Sprzyjają one utrzymywaniu się w powietrzu zanieczyszczeń gazowych, ciekłych i pyłowych oraz ograniczają dopływ bezpośredniego promieniowania słonecznego. Potęgują także odczucie chłodu. Są to obszary najgorsze z punktu widzenia bioklimatologii, w obrębie których lokalizacja zabudowy mieszkaniowej nie jest jednak kategorię wykluczona.

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

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

5.7. Stan czystości powietrza.

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

Nie bez znaczenia, szczególnie w sezonie grzewczym, jest też emisja zanieczyszczeń energetycznych z kotłowni lokalnych oraz z palenisk domowych. Praktycznie wszystkie składniki spalin, z wyjątkiem pary wodnej są zanieczyszczeniami powietrza. Podstawową masę zanieczyszczeń odprowadzanych do atmosfery stanowi dwutlenek węgla. Jednak najbardziej uciążliwe składniki spalin to przede wszystkim dwutlenek siarki, tlenki azotu, tlenek węgla i pył. W mniejszych ilościach emitowane są również chlorowódor, różnego rodzaju węglowodory aromatyczne i alifatyczne oraz związki węgla elementarnego w postaci sadzy. Wraz z pyłem emitowane są również metale

ciężkie, pierwiastki promieniotwórcze i benzo(a)piren. Najistotniejszą rolę odgrywa tu emisja zanieczyszczeń z emitorów o niskiej wysokości (od kilku, kilkunastu do maksymalnie 30 m). Na terenach o zwartej zabudowie, z dużą ilością indywidualnych palenisk w budynkach mieszkalnych oraz w zakładach usługowych i przemysłowych zjawisko to może być szczególnie dotkliwie odczuwalne.

Drugim ważnym elementem niskiej emisji są zanieczyszczenia komunikacyjne, obejmujące takie substancje jak: tlenki azotu, węglowodory, pyły, tlenek węgla, aldehydy. Emisja ta wraz z postępującym zwiększaniem się ilości pojazdów wykazuje tendencję wzrostową. Szczególnie wysokie zanieczyszczenie powietrza substancjami pochodzącymi ze spalania paliw w silnikach pojazdów występuje na skrzyżowaniach i przy głównych ulicach miasta, o dużym natężeniu ruchu. W przypadku zanieczyszczeń pyłowych dużą rolę w miastach odgrywa tzw. „wtórna” emisja nieorganizowana z niesprzątaných ulic i placów czy ścierania opon.

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

5.8. Klimat akustyczny.

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

5.9 Promieniowanie – zagrożenie polem elektromagnetycznym.

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

Największa wartość natężenia pola elektrycznego, jaka może wystąpić pod

linią 220kV lub w jej pobliżu nie przekracza 6kV/m. Zgodnie z normą, granica strefy, w obrębie której nie dopuszcza się do stałego przebywania ludzi wynosi 26 m od osi linii.

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

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

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

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

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

5.10. Zagrożenia powodziowe.

Do czasu sporządzenia map zagrożenia powodziowego ważność zachowują zapisy studium zagrożenia powodzią sporządzonego przez właściwy regionalny zarząd gospodarki wodnej (art. 14 Ustawy z dnia 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw). Zgodnie z art. 17 ust. 2 ww. ustawy, określone w studium obszary bezpośredniego zagrożenia uznaje się za obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy znowelizowanej ustawy.

Zasięg wód powodziowych, według zalewów rzeczywistych obserwowanych w latach 2010, 2011, 2012 oraz 9 czerwca 2013 roku pokazano na rysunku uwarunkowań.

5.11. Gleby.

Pod względem typologicznym największą powierzchnię wśród użytków rolnych zajmują gleby brunatne właściwe oraz gleby brunatne wylugowane i kwaśne, które stanowią około 45% użytków rolnych gminy Zawidów. Na drugim miejscu są mady związane z dolinami Kocięgo Potoku i Witki, których udział

kształtuje się na poziomie 30%. Pozostały obszar przypada na gleby bielcowe i pseudobielcowe [Mapa glebowo-rolnicza].

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

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

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

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

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

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

5.12. Ekosystemy leśne.

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

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

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

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

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

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

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

Wzdłuż cieków, a zwłaszcza w dolinie Kociego Potoku, występują zbiorowiska o charakterze łągowców *Alno-Ulmion*, z przewagą olszy czarnej z domieszką wierzby kruchej *Salix fragilis*, wierzby iwy *Salix caprea* oraz topoli osiki *Populus tremula*. Miejscami notowano brzozę pospolitą *Betula pendula*, lipę drobnolistną *Tilia cordata*, leszczynę pospolitą *Corylus avellana*, jesion

wyniosły *Fraxinus excelsior*, wiąz pospolity *Ulmus minor*, kruszynę pospolitą *Frangula alnus*, dąb szypułkowy *Quercus robur* oraz jarząb pospolity *Sorbus aucuparia*, a wśród nich obficie wijący się chmiel zwyczajny *Humulus lupulus*. Runo mocno zarośnięte przez maliny i jeżyny *Rubus sp.* oraz przez pokrzywy *Urtica dioica*, turzycę drżączkowatą *Carex brizoides* i trzcinę pospolitą *Phragmites australis*. Poza tym na runo składają się m.in. takie gatunki jak: sitowie leśne *Scirpus sylvaticus*, kroplik żółty *Mimulus guttatus*, karbieniec pospolity *Lycopus europaeus*, trędownik bulwiasty *Scrophularia nodosa* gwiazdnica gajowa *Stellaria nemorum*, przytulia błotna *Galium palustre*, kostrzewa olbrzymia tojeść pospolita *Lysimachia vulgaris*, kuklik pospolity *Geum urbanum* oraz gatunki z rodzaju sit *Juncus sp.*

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

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

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

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

Istniejący układ zieleni urządzonej miasta obejmują różnorodne jego historycznie ukształtowane formy, na które składają się zarówno założenia o wartości historycznej i kulturowej, autonomiczne w stosunku do układu urbanistycznego miasta, jak i założenia zieleni urządzonej – z okresu XIX i

XX w. – związane z zainwestowaniem miejskim i jego historycznym, chronologicznym rozwojem.

Układ ten tworzą:

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

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

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

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

5.14. Prawne formy ochrony przyrody.

Inwentaryzacja przyrodnicza z 1996 oraz badania autorskie w 2013 roku wykazały obecność na obszarze miasta 11 gatunków flory objętych w Polsce ochroną prawną, w tym 2 gatunków objętych ochroną całkowitą i 9 gatunków objętych ochroną.

Chronione gatunków fauny, obejmują:

- nietoperze,
- ptaki,
- płazy.

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

Stanowiska chronionych gatunków fauny i flory określa rysunek uwarunkowań.

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

5.15. Tereny cenne przyrodniczo.

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

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

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

Z uwagi na zidentyfikowane wartości przyrodniczych jak i kulturowe na szczególną ochronę zasługuje obszar Lasku Lubańskiego, jak i obszar rozciągający się wzdłuż Kociego Potoku i rzeki Witki – od Wzgórza Zamkowego do granic miasta po stronie zachodniej.

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

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

5.16. System przyrodniczy miasta.

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

System przyrodniczy miasta tworzą:

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

6. Komunikacja i infrastruktura techniczna.

6.1. Zaopatrzenie w wodę.

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

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

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

Zasoby eksploatacyjne wody podziemnej dla obszaru ujęcia komunalnego w Zawidowie o powierzchni 8,2 km², zostały zatwierdzone decyzją MOŚiZN znak DG kdh/BJ/489-6186a/98 z dn. 31 grudnia 1998 r. w ilości 370m³/h przy depresji 2,3÷3,0 m.

Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych (PUK) Sp. z o.o. w Zawidowie z siedzibą przy ul. Dworcowej 4, które zarządza siecią wodociągową w Zawidowie, posiada pozwolenie wodnoprawne wydane przez Starostę Zgorzeleckiego decyzją nr II OS.6223-28/2101/04 z dnia 3 grudnia 2004 roku na ujmowanie wód z obu ujęć w ilości Ośr = 50m³/h (1400 m³/d) i Qmax = 80m³/h (1800m³/d).

Dla studni „Zawidów I” zostały ustalone strefy ochrony ujęcia decyzją Wojewody Jeleniogórskiego znak OS-7211/37/9/88 z dnia 21 czerwca 1988 r. Strefa ochrony bezpośredniej obejmuje obszar o powierzchni 0,224 ha, oraz ochrony pośredniej o powierzchni 2,26 ha. W strefach ochrony sanitarnej zabrania się:

- ✓ wykonywania jakichkolwiek prac ziemnych,
- ✓ użytkowania stref rolniczo i ogrodniczo,
- ✓ wypasu i wprowadzania zwierząt, gromadzenia i składowania odpadów, które mogą zanieczyścić wodę,
- ✓ wznoszenia urządzeń i wykonywania robót lub czynności, które mogą zmniejszyć przydatność wody lub wydajność ujęcia.

Mocą art. 21 ustawy z dnia 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy – Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011 r., Nr 32 poz. 159), strefy ochronne ujęć wody ustanowione przed dniem 1 stycznia 2002 r. wygasają z dniem 31 grudnia 2012 r.

Ważność przywołanej wyżej decyzji została wprawdzie przedłużona do końca 2010 roku decyzją Starosty Zgorzeleckiego znak IIOŚ-6223-5/6800/00 z dnia 21 czerwca 2000 r., w której jednak nie poruszono kwestii stref ochronnych.

Wody pobierane w ujęciach wymagają uzdatnienia.

Bilans zapotrzebowania na wodę.

| Lp. | Elementy zagospodarowania przestrzennego | Liczba mieszkańców | q_{wj} | $Q_{wdśr}$ | N_d | Q_{wdmax} | N_h | Q_{whmax} | q_{ws} |
|-----|--|--------------------|-----------------------|-------------------|-------|-------------------|-------|-------------------|--------------------|
| - | - | Mk | dm ³ /Mk.d | m ³ /d | - | m ³ /d | - | m ³ /h | dm ³ /s |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 1. | Mieszkalnictwo | 4.800 | 215 | 1.032 | 1,50 | 1.187 | 2,50 | 123,6 | 34,3 |
| 2. | Usługi | | 60 | 288 | 1,30 | 374 | 2,80 | 43,7 | 12,1 |
| 3. | Komunikacja | | 4 | 19 | 1,20 | 23 | 4,00 | 3,8 | 1,0 |
| 4. | Ulice i place | | 10 | 48 | 2,50 | 120 | 1,50 | 7,5 | 2,1 |
| 5. | Zieleń | | 10 | 48 | 6,00 | 288 | 3,00 | 36,0 | 10,1 |
| 6. | Przemysł i składy | | 70 | 336 | 1,15 | 386 | 1,50 | 24,1 | 6,7 |
| | Razem | 4.800 | - | 1.771 | - | 2.378 | - | 238,7 | 66,3 |
| 7. | Ochrona p.poż | | | | | | | | 10,0 |
| | O G Ó Ł E M | | | | | | | | 76,3 |

Tabela nr 2

Wyliczenie wymaganej pojemności zbiorników zapasowo-wyrównawczych.

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

przyjęto: $V_C = 800 \text{ m}^3$

6.2. Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków.

Ścieki z przeważającej części obszaru miasta odprowadzane są przez system sieci kanalizacyjnych do miejskiej oczyszczalni ścieków. Oczyszczalnia

usytuowana jest na południowym obrzeżu zurbanizowanej części miasta, w pasie terenu pomiędzy ulicą Lubelską a Kocim Potokiem, do którego w km 2+960 odprowadzane są ścieki oczyszczone. Projektowa przepustowość oczyszczalni wynosi 1100 m³/dobę (max 1400 m³/d). Jest ona przystosowana do obsługi 6100 RLM [Mąkowski 2006]. Aktualnie (dane GUS z grudnia 2012 r.) oczyszczalnia przyjmuje 99 dm³ ścieków w ciągu roku (średnio 270 m³/d) i obsługuje 98% mieszkańców miasta.

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

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

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

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

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

6.3. Gospodarka cieplna.

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

6.4. Elektroenergetyka.

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

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

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

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

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

Miasto nie jest zaopatrywane w sieciowy gaz ziemny.

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

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

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

Szerokość pasa technologicznego, wymaganego przez właściciela sieci, wynosi:

- 38 m (po 19 m od osi linii w obu kierunkach) dla linii 110kV;
- 70 m (po 35 m od osi linii w obu kierunkach) dla linii 220kV;
- 90 m (po 45 m od osi linii w obu kierunkach) dla linii 400kV.

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

6.5. Telekomunikacja.

Obsługę telekomunikacyjną zapewnią istniejące sieci telekomunikacyjne – bezprzewodowe i stacjonarne.

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

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

6.6. Gospodarka odpadami.

Wojewódzki Plan Gospodarki Odpadami dla Województwa Dolnośląskiego 2012 stanowiący Załącznik do uchwały nr XXIV/616/12 Sejmiku Województwa

Dolnośląskiego z dnia 27 czerwca 2012 r. lokalizuje Zawidów w obrębie Regionu Zachodniego. Plan wskazuje, że instalacją regionalną, która obecnie spełniają wymagania określone dla regionalnych instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych, obsługującą region zachodni jest Centrum Utylizacji Odpadów w Lubaniu.

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

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

6.7. Komunikacja.

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

Układ drogowy obejmuje:

- drogę wojewódzką nr 355 (Koźmin – Zawidów) – ulice Zgorzelecka i Graniczna;
- drogę powiatową nr 2486D – ul Skłodowskiej Curie;
- drogę powiatową nr 2377D – ulice Zgorzelecka, Szeroka Strzelecka, Jana Pawła II;
- drogę powiatową nr 2382D – ulice Kopernika, Dworcowa, Kolejowa;
- drogi gminne (podstawowe dla układu drogowego) – przebiegające ulicami: Wilczą, Miłosza, Szybów, Ostróżno.

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

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

Podstawowym elementem sieci drogowej miasta Zawidów jest odcinek drogi wojewódzkiej nr 355 (Koźmin – Zawidów) wraz z drogowym przejściem osobowym i towarowym (Zawidów/Habartice).

Parametry techniczne drogi wojewódzkiej nr 355 Koźmin – Zawidów – Granica Państwa i dróg powiatowych oraz ich przebieg w obszarze zainwestowania miasta uniemożliwiają faktyczne prowadzenie intensywnego ciężkiego transportu samochodowego.

Wobec funkcjonowania drogowego przejścia granicznego i kolejowego, jak i wskazanych w dotychczasowych dokumentach planistycznych terenów działalności gospodarczej, istnieje potrzebę budowy obejścia drogowego po zachodniej i południowej stronie miasta w ciągu drogi wojewódzkiej nr 355.

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

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

III. Podstawowe przesłanki i cele rozwoju miasta.

1. Istota polityki przestrzennej i podstawy jej formułowania.

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

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

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

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

Podstawy, predyspozycje i przesłanki rozwoju Gminy określono poprzez:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wizję przyszłości miasta charakteryzują następujące cechy:

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

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

3. CELE ROZWOJU struktury przestrzennej miasta.

1) Cele strategiczne obejmują:

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

2) Cele operacyjne obejmują:

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

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

4. PODSTAWOWE UWARUNKOWANIA rozwoju miasta.

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

1) w zakresie społeczno-gospodarczym:

a) sprzyjające rozwojowi (realizacji celów):

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

b) ograniczające rozwój:

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

2) w zakresie wynikającym z położenia w regionie:

a) sprzyjające rozwojowi:

- położenie geograficzne i komunikacyjne na szlaku drogowym Zgorzelec – Liberec (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 355) oraz kolejowym Węgliniec – Zawidów – Frydlant, wynikające stąd możliwości aktywizacji społeczno-gospodarczej miasta, w tym rozwoju funkcji usługowych i produkcyjnych,
- dogodne powiązania z ośrodkami przemysłowymi oraz usługowo-administracyjnymi regionu (Bogatynia, Zgorzelec, Lubań, Liberec, Frydlant);

b) ograniczające rozwój:

- liczne, w otoczeniu miasta konkurencyjne powiązania komunikacyjne z Czechami i Niemcami funkcjonujące w regionie, oraz wzrost konkurencyjności nowych powiązań komunikacyjnych zlokalizowanych na terenie Gminy Zgorzelec i Gminy Bogatynia,
- konieczność współpracy miasta z gminami sąsiednimi w dziedzinach dotyczących gospodarki komunalnej (gospodarka odpadami, gospodarka osadami),
- skutki dotychczasowego negatywnego oddziaływania ośrodków przemysłowych (zlokalizowanych w Bogatyni i w innych ośrodkach poza granicami państwa) na środowisko przyrodnicze, przejawiające się degradacją wielu jego elementów (osłabienie aparatu asymilacyjnego roślin, degradacji gleb, obniżeniu poziomu wód gruntowych);

3) w zakresie wynikającym z istniejącego zagospodarowania i ukształtowania struktury przestrzennej miasta:

a) sprzyjające rozwojowi (realizacji celów):

- skoncentrowany układ miasta składający się z wyodrębniających się zespołów urbanistycznych o pozytywnych walorach przestrzennych i kulturowych,
- rezerwy terenowe w obszarze zabudowy miasta oraz tereny dostępne pod względem prawnym na kierunkach jego potencjalnych możliwościach rozwoju,
- duże powierzchnie gruntów we władaniu miasta oraz Skarbu Państwa;

b) ograniczające rozwój:

- niewłaściwe zagospodarowanie terenów przemysłowych, tereny zdegradowane, kolizje funkcji,
- dekapitalizacja substancji budowlanej głównie w obszarach atrakcyjnych pod względem kulturowym;

4) w zakresie infrastruktury technicznej i obsługi miasta:

a) sprzyjające rozwojowi (realizacji celów):

- warunki dogodnego zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną,
- rozwiązany problem gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej,
- korzystne warunki do rozbudowy systemu kanalizacyjnego miasta;

b) ograniczające rozwój:

- brak zaopatrzenia w gaz ziemny;
- konieczność znacznej przebudowy i budowy sieci (linii i urządzeń) dla zaopatrzenia nowych terenów;

5) w zakresie komunikacji:

a) sprzyjające rozwojowi (realizacji celów):

- dogodne powiązania z układem komunikacyjnym o znaczeniu międzynarodowym (w tym z autostradą A4),
- planowana realizacja obwodnicy miasta, do granicy państwa, jako drogi wojewódzkiej nr 355,

- możliwość udostępnienia obwodnicy, dla transportu towarowego (samochodów ciężarowych),
- planowana modernizacja międzynarodowej linii kolejowej w celu uzyskania podwyższonych prędkości,
- możliwość wykorzystania stacji kolejowej do obsługi międzynarodowego transportu towarowego;

b) ograniczające rozwój:

- niewłaściwe parametry obecnej drogi nr 355 dla intensywnego ruchu drogowego, w tym transportu ciężkiego,
- kolizyjność obecnej trasy drogi nr 355 z terenami mieszkaniowymi i usługowymi oraz z układem przestrzennym miasta;

6) w zakresie stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego:

a) sprzyjające rozwojowi (realizacji celów):

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

b) ograniczające rozwój:

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

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

a) sprzyjające rozwojowi (realizacji celów):

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

b) ograniczające rozwój:

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

IV. Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów.

1.1 Adaptacja i przekształcenia terenów obecnego zainwestowania miejskiego.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Tereny związane z rozwojem przestrzennym miasta.

Realizując cele rozwojowe miasta niezbędne jest przeznaczenie pod zabudowę i zagospodarowanie nowych terenów w obszarze administracyjnym miasta, dotychczas niezabudowanych, głównie użytkowanych na cele rolnicze.

Tereny związane z rozwojem przestrzennym miasta (przeznaczone pod nową zabudowę i zmianę zagospodarowania), obejmują:

- a) tereny zabudowy miejskiej o dominującej funkcji mieszkaniowej (w tym obejmujące tereny mieszkaniowo-usługowe) – zlokalizowane w części północnej miasta (rejon ul. Miłosza) oraz w części południowej, w rejonie osiedla Ostróżno, ulicy Wilczej i ulicy Dworcowej;
- b) tereny produkcyjno-usługowe, zlokalizowane w części północno-zachodniej miasta, w tym po obu stronach planowanej obwodnicy miasta oraz w rejonie ulic Szybów i Wilczej ;
- c) tereny o dopuszczalnej lokalizacji urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW, obejmujące wyłącznie zespoły ogniw fotowoltaicznych na terenach oznaczonych symbolem PU (tereny produkcyjno – usługowe).

Tereny te wraz z istniejącym zainwestowaniem miejskim, o którym mowa w pkt 1.1, określają granice docelowego rozwoju zabudowy miasta.

Powyższy zakres zmian w strukturze przestrzennej i funkcjonalnej związany będzie głównie z kształtowaniem nowej strefy gospodarczej miasta.

1.3. Tereny otwarte tworzące obszar rolniczo-przyrodniczy.

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

- 1) tereny rolnicze,
- 2) lasy,
- 3) tereny zieleni, obejmujące w szczególności tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej oraz ogrodów działkowych,
- 4) tereny wód powierzchniowych (cieków naturalnych, rowów i stawów) z ich biologicznym otoczeniem,
- 5) układ dróg i terenów infrastruktury technicznej oraz tereny kolei.

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

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

Jednocześnie ustala się następujące zasady zagospodarowania obszaru:

- 1) szczegółowy zakres przeznaczenia terenów wchodzących w skład obszaru rolniczo-przyrodniczego określa rozdział 2,
- 2) ustala się ochronę obszaru przed nową zabudową miejską (lokalizacją budynków / obiektów kubaturowych),
- 3) zagospodarowanie w zakresie infrastruktury technicznej może obejmować:
 - budynki, budowle i urządzenia techniczne infrastruktury technicznej,
 - przewody sieci przesyłowych i dystrybucyjnych,
 - sieci elektroenergetyczne związane z obsługą obiektów wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii,
 - elektrownie wodne,
- 4) dopuszcza się możliwość sportowo-rekreacyjnego i wypoczynkowego wykorzystywania terenów otwartych, w szczególności w rejonie zespołu parkowo-leśnego Góra Zamkowa, w obszarze doliny Kociego Potoku i rzeki Witki, związanych z obszarami o walorach przyrodniczych i krajobrazowych (obszary cenne przyrodniczo), w obrębie założenia parkowo-krajobrazowego Ostróżno, jak i w obrębie innych terenów zieleni nieurządzonej, związanych z zadrzewieniami i naturalnymi formami ukształtowania terenu,
- 5) sportowo-rekreacyjne i wypoczynkowe zagospodarowanie terenów może obejmować ciągi piesze lub pieszo-jezdne, ścieżki rowerowego z punktami widokowymi i placami rekreacyjnymi, wyposażonymi w obiekty małej architektury i parkingi; dopuszcza się elementy zieleni urządzonej – komponowanej,

- 6) w obszarze doliny Kociego Potoku i rzeki Witki, w tym na terenach zagrożonych zalaniem wodami powodziowymi dopuszcza się wszelkie budowle przeciwpowodziowe, o których mowa w przepisach odrębnych,
- 7) zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i leśnej określa rozdział 2.6.

Tereny cenne przyrodniczo oznaczono (wskazane do pełnienia funkcji przyrodniczych) oznaczono na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów” w skali 1:5000.

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

2.1. Przeznaczenie i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

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

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

Tabela.

| Oznaczenie i nazwa funkcji wyznaczonego terenu w studium | | Charakterystyka podstawowa terenu ustalonego w studium: – zakres przeznaczenia podstawowego / dominującego, możliwego do realizacji, – zakres przeznaczenia uzupełniającego / dopuszczalnego | Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów |
|--|---|---|--|
| 1 | | 2 | 3 |
| M | Tereny zabudowy miejskiej o dominującej funkcji mieszkaniowej. | <p>przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW); – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MU, MNU), obejmujące zabudowę mieszkaniową jednorodzinna, zabudowę mieszkaniową wielorodzinna, zabudowę usługową; – tereny zabudowy usługowej (U); – tereny sportu i rekreacji (US); – tereny parkingów i garaży. <p>przeznaczenie uzupełniające / dopuszczalne:</p> <ul style="list-style-type: none"> – tereny zabudowy zagrodowej; – tereny zieleni urządzonej; – tereny infrastruktury technicznej (E, W, K, G, C, O); – tereny obiektów obsługi komunikacji samochodowej; – tereny dróg; – tereny wód powierzchniowych śródlądowych; – tereny zieleni nieurządzonej i zadrzewień; – tereny rolnicze. | <p>Maksymalny wskaźnik zabudowy działki:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny objęte rozwojem funkcji miejskich oraz przekształceniami i rehabilitacją (tereny / działki niezabudowane) – 0,45; - tereny istniejących i projektowanych obiektów infrastruktury technicznej i wolnostojących garaży – 1.0; - tereny zabudowane, istniejące do zachowania, w tym objęte ochroną konserwatorską i wskazane do rewitalizacji – 0,75; |

| 1 | 2 | 3 |
|----|---|---|
| UM | <p>Tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej Starego Miasta Zawidowa</p> <p>przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny zabudowy usługowej (U); - tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MU), obejmujące zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę mieszkaniową wielorodziną, zabudowę usługową; - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) i jednorodzinnej (MN). <p>przeznaczenie uzupełniające / dopuszczalne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P); tereny produkcyjno – usługowe (PU); - tereny zieleni urządzonej; - tereny parkingów i garaży; - tereny obiektów obsługi komunikacji samochodowej; - tereny infrastruktury technicznej; - tereny dróg; - tereny wód powierzchniowych śródlądowych; - tereny zieleni nieurządzonej i zadrzewień. | <p>Maksymalny wskaźnik zabudowy działki:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny objęte rozwojem funkcji miejskich oraz przekształceniami i rehabilitacją (działki / niezabudowane) – 0,75; - tereny istniejących i projektowanych obiektów infrastruktury technicznej i wolnostojących garaży – 1,0; - tereny zabudowane, istniejące do zachowania, w tym objęte ochroną konserwatorską i wskazane do rewitalizacji – 1,0. |
| U | <p>Tereny zabudowy usługowej</p> <p>przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny zabudowy usługowej (U); - tereny sportu i rekreacji (US); - tereny zieleni urządzonej (ZP). <p>przeznaczenie uzupełniające / dopuszczalne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P); tereny produkcyjno – usługowe (PU); - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i wielorodzinnej (MW), - tereny obiektów obsługi komunikacji samochodowej; - tereny parkingów i tereny garaży; - tereny infrastruktury technicznej (E, W, K, G, C, O); - tereny dróg; - tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS); - tereny zieleni nieurządzonej i zadrzewień. | <p>Maksymalny wskaźnik zabudowy działki:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny objęte rozwojem funkcji miejskich oraz przekształceniami i rehabilitacją (tereny / działki niezabudowane – 0,75); - tereny istniejących i projektowanych obiektów infrastruktury technicznej i wolnostojących garaży – 1,0; - tereny zabudowane, istniejące do zachowania, w tym objęte ochroną konserwatorską i wskazane do rewitalizacji – 1,0. |

| | | | |
|----|-------------------------------|--|---|
| PU | Tereny produkcyjno - usługowe | <p>przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny zabudowy usługowej (U); - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P); - tereny produkcyjno – usługowe (PU); - tereny obiektów obsługi komunikacji samochodowej (KS); - tereny produkcyjno-usługowe w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych (RU). | <p>Maksymalny wskaźnik zabudowy działki:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny objęte rozwojem funkcji miejskich oraz przekształceniami i rehabilitacją (tereny / działki niezabudowane – 0,90; - tereny istniejących i projektowanych obiektów infrastruktury technicznej – 1.0; - tereny zabudowane, istniejące do zachowania, w tym objęte ochroną konserwatorską i wskazane do rewitalizacji – 0,65. |
| | | <p>przeznaczenie uzupełniające / dopuszczalne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny zieleni urządzonej; - tereny infrastruktury technicznej (E, W, K, G, C, O); - tereny dróg; - tereny lokalizacji ogniw fotowoltaicznych (EF) – w obszarze lokalizacji ogniw fotowoltaicznych, określonych na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego; - tereny wód powierzchniowych śródlądowych; - tereny zieleni nieurządzonej i zadrzewień; - tereny rolnicze. | |
| Z | Tereny zieleni. | <p>przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny zieleni urządzonej (ZP); - tereny zieleni nieurządzonej i zadrzewień (ZE), - tereny ogrodów działkowych (ZD) - tereny rolnicze (R). | <p>Nie ustala się. Dopuszcza się określenie wymaganych wskaźników w mpzp z uwzględnieniem przepisów odrębnych, wymagań określonych w Art. 1 ustawy o pizp.</p> |
| | | <p>przeznaczenie uzupełniające:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny sportu i rekreacji; - tereny parkingów, - tereny infrastruktury technicznej (E, W, K, G); - tereny elektrowni - tereny dróg; - tereny wód powierzchniowych śródlądowych. | |
| ZC | Tereny cmentarzy. | <p>przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny cmentarzy (ZC), | <p>Nie ustala się. Dopuszcza się określenie wymaganych wskaźników w mpzp z uwzględnieniem przepisów odrębnych, wymagań określonych w Art. 1 ustawy o pizp.</p> |
| | | <p>przeznaczenie uzupełniające / dopuszczalne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny zabudowy usługowej; - tereny infrastruktury technicznej - tereny dróg. | |
| R | Tereny rolnicze. | <p>przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny rolnicze (R), - tereny zabudowy zagrodowej (RM) | <p>Maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,20.</p> |
| | | <p>przeznaczenie uzupełniające:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny infrastruktury technicznej (E, W, K, G); - tereny dróg; - tereny zieleni nieurządzonej i zadrzewień; - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; - tereny lasów; - tereny wód powierzchniowych śródlądowych; - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich. | |

| | | | |
|----|-----------------------------------|--|---|
| ZL | Tereny lasów. | przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu: – tereny lasów, przeznaczenie uzupełniające: – tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS), – tereny infrastruktury technicznej i drogowej. | Nie ustala się. |
| T | Tereny infrastruktury technicznej | przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu: – tereny obiektów i urządzeń wodociągowych (W); – tereny obiektów i urządzeń kanalizacyjnych (K); – tereny obiektów i urządzeń energetyki (E), – tereny obiektów i urządzeń gazownictwa (G). przeznaczenie uzupełniające: – tereny zabudowy usługowej; – tereny infrastruktury technicznej – tereny dróg; – tereny wód powierzchniowych śródlądowych; – tereny zieleni nieurządzonej i zadrzewień; – tereny rolnicze. | Nie ustala się. Dopuszcza się określenie wymaganych wskaźników w mpzp z uwzględnieniem przepisów odrębnych, wymagań określonych w Art. 1 ustawy o pizp oraz wymagań dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego. |
| KK | Tereny kolejowe | przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu: – tereny kolejowe (KK). przeznaczenie uzupełniające: – tereny infrastruktury technicznej – tereny dróg; – tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS). | Nie ustala się. Dopuszcza się określenie wymaganych wskaźników w mpzp z uwzględnieniem przepisów odrębnych, wymagań określonych w Art. 1 ustawy o pizp oraz wymagań dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego. |

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

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

- przebiegu dróg publicznych i wewnętrznych;
- granic władania lub naturalnych granic terenu;
- faktycznego zagospodarowania terenu;
- przebiegu elementów środowiska (cieków, zadrzewień, skarp i uskoków terenu, i innych elementów geomorfologicznych);
- przebiegu dróg, ustalonych: w drodze decyzji, w koncepcjach branżowych lub w projektach budowlanych;
- projektowanych i istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- wydanych decyzji lokalizacyjnych w trybie przepisów odrębnych.

Granice poszczególnych terenów w ustaleniach planu miejscowego mogą zostać przesunięte o nie więcej niż 30 m pomiędzy wszystkimi terenami oznaczonymi w rubryce 1.

Dopuszcza się dodatkowo możliwość zmniejszenia zasięgu terenu oznaczonych symbolem PU, na rzecz terenów rolniczych (R) i zieleni (Z), o nie więcej niż 100 m.

Jednocześnie ustala się, że w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obszar wyznaczonego w

studium terenu i opisanego w kolumnie 1, dopuszcza się również wyznaczenie w liniach rozgraniczających jednorodnych terenów o przeznaczeniu, o którym mowa w kolumnie 2: zakres przeznaczenia uzupełniającego.

Ujęte w każdym planie miejscowym tereny (w liniach rozgraniczających) o przeznaczeniu, o którym mowa w kolumnie 2 i odnoszące się do przeznaczenia uzupełniającego, mogą zajmować łącznie nie więcej niż 50% terenów przeznaczenia podstawowego, określonego również w kolumnie 2: przeznaczenie podstawowe.

Określone w rubryce „Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów” są parametrami orientacyjnymi – do szczegółowego ustalenia w planach miejscowych w oparciu o indywidualne i szczegółowe analizy wynikające z uwarunkowań przestrzennych, jak i wynikających z zasad i wymagań określonych w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym dotyczących ochrony wartości dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego oraz ochrony środowiska.

Analizy te powinny uwzględniać w szczególności gabaryty istniejącej w sąsiedztwie zabudowy, wielkości działek, wskaźniki zabudowy, linie zabudowy oraz uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne, jak i zasady ładu przestrzennego i kompozycji, urbanistyki i architektury.

Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy ustalone w planie powinny zapewnić ochronę zwartego i skomponowanego na zasadach urbanistyki charakteru miasta, jego skali urbanistycznej i architektonicznej, jak i kontynuację cech zabudowy oraz wskaźników wykorzystania terenów dla wyodrębnionych – jednorodnych urbanistycznie i kształtujących jego strukturę przestrzenną miasta - zespołów budowlanych bądź ciągów elewacji poszczególnych ulic - w zakresie niezbędnym do zachowania zasad, o których mowa w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Parametry na terenach zabytkowych powinny uwzględniać wymogi ochrony zabytków i wartości krajobrazu kulturowego miasta, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności zachowania wglądów krajobrazowych na sylwetę miasta i jego dominanty.

Dopuszcza ich nieznaczne przekroczenie wskaźników wyłącznie w sytuacji uzasadnionej potrzebami ładu przestrzennego, istniejącym stanem zagospodarowania, jak i potrzebami ochrony zabytków, ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu oraz środowiska.

Przyjmuje się jednocześnie następujący zakres terenów obsługi komunikacji:

- Na terenach obiektów produkcyjno-usługowych (PU), zakres terenów obsługi komunikacji może obejmować: stacje paliw, bazy transportowe, stacje obsługi i sprzedaży samochodów, garaże i parkingi.
- Natomiast na terenach oznaczonych symbolem M, U i UM, zakres terenów obsługi komunikacji może obejmować: przystanki i dworzec autobusowy, garaże i parkingi oraz stacje obsługi i sprzedaży samochodów osobowych.

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

2.2. Tereny z zakazem zabudowy i inne obszary problemowe.

Określa się następujące tereny z zakazem zabudowy:

- tereny rolnicze, oznaczone symbolem R,
- tereny zieleni, oznaczone symbolem Z.

Na terenach, jak wyżej, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury i innych obiektów, o których mowa w rozdziale 1.3 oraz służących obsłudze i produkcji rolnej.

Szczególne zasady zagospodarowania i ograniczenia związane są z określonym na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta” w skali 1:5000, obszarami zagrożonymi zalaniem wodami powodziowymi oraz pasami technologicznymi przesyłowych linii elektroenergetycznymi wysokiego napięcia.

2.3. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji. Główne kierunki działań.

2.3.1. Obszary miasta wymagający rewitalizacji.

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

Przyjmuje się przeprowadzenia rewitalizacji zgodnie z następującymi zasadami:

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

Strefę rewitalizacji Starego Miasta oznaczono na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów” w skali 1:5000.

2.3.2. Obszary miasta wymagający przebudowy, rehabilitacji i rekultywacji.

Realizacja rozwoju miasta wymaga podjęcia działań w zakresie rehabilitacji i przebudowy terenów przemysłowych, zdegradowanych i wolnych od zabudowy, zlokalizowanych w południowej części miasta.

Przekształcenia te winny wiązać się z wykształceniem nowych funkcji miejskich, w tym nowej strefy gospodarczej miasta w kształcie właściwym do walorów środowiskowych i kulturowych tej części miasta.

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

Nie występują jednocześnie na obszarze miasta elementy zagospodarowania wymagające określenia strefy rekultywacji.

2.3.3. Obszary miasta wymagające kształtowania przestrzeni publicznej.

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

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

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

Podstawowymi terenami przestrzeni publicznej będą:

- plac rynkowy – Plac Zwycięstwa,
- układy zieleni urządzonej i skwery, w tym głównie zespół parkowy przy ulicy Zgorzeleckiej i zespół zieleni związany z poewangelickimi założeniami kościelnymi oraz związany z terenami sportowymi,
- układ dróg i placów i ciągów pieszych i pieszo jednych, zlokalizowanych zarówno w obszarze istniejącego zainwestowania miejskiego, jak i na obszarze wskazanym do rozwoju przestrzennego.

2.3.4. Strefa aktywizacji usług i działalności gospodarczej.

Określa się strefę aktywizacji usług i działalności gospodarczej.

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

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

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

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

Działania, o których mowa mogą być też połączone z restrukturyzacją dotychczasowych form działalności gospodarczej i związanych z nimi obiektów.

Strefę aktywizacji usług i działalności gospodarczej oznaczono na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów” w skali 1:5000.

2.4. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Terenami zamkniętymi na terenie miasta są tereny kolejowe.

Tereny te nie posiadają stref ochronnych.

2.5. Kierunki i zasady zagospodarowania terenów rozwoju przestrzennego miasta.

Przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania terenów związanych z rozwojem przestrzennym miasta:

1) na terenach zabudowy miejskiej o dominującej funkcji mieszkaniowej (M):

- rozwiązania przestrzenne powinny nawiązywać do zasad kształtowania / rozplanowania istniejących ciągów zabudowy, w tym poprzez kontynuację istniejących dróg i sposobu usytuowania wzdłuż nich zabudowy,
- budynki w obrębie poszczególnych wyodrębniających się ciągów lub zespołów zabudowy kształtować z zachowaniem zbliżonych parametrów i cech architektonicznego ukształtowania budynków,
- wysokość budynków nie powinny przekraczać: budynków wielorodzinnych IV kondygnacji, a budynków jednorodzinnych III kondygnacje, przy czym wysokość kalenicy nie powinna przekroczyć 18 m,
- powierzchnia biologicznie czynna działki nie powinna być mniejsza niż 25% powierzchni działki,
- tereny wymagają pełnego uzbrojenia w sieci kanalizacji sanitarnej, kanalizacji wód opadowych, sieci wodociągowej i energetycznej;

2) na terenach produkcyjno-usługowych (PU):

- wykluczyć przedsięwzięcia, które mogą stanowić zagrożenie dla wód gruntowych będących źródłem ujęć wody „Zawidów I” i „Zawidów II” oraz przedsięwzięcia wymagające ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
- powierzchnia biologicznie czynna działki nie powinna być mniejsza niż 15% powierzchni działki,
- wysokość elewacji / attyki lub okapu budynków nie powinna przekroczyć 17 m,
- wysokość instalacji przemysłowych oraz urządzeń technicznych i ich części budowlanych nie powinna przekroczyć 25 m.

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

2.6.1. Obszar rolniczy.

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

Docelowy układ i sposób użytkowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej kształtować będą:

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

W użytkowaniu gruntów rolnych zakłada się:

- a) dostosowania produkcji rolnej do zasady „dobrej praktyki rolnej”, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz ustaleniami właściwych programów rolno-środowiskowych,
- b) u względnienie ograniczeń użytkowaniu gruntów rolnych, wynikających z:
 - określonych w studium terenów cennych przyrodniczo-wskazanych do pełnienia funkcji przyrodniczych,
 - zakazów i ograniczeń wynikających z ewentualnej decyzji o utworzeniu strefy ochrony ujęć wody „Zawidów II”
 - granic terenów zagrożonych zalaniem wodami powodziowymi lub zasięgu powodzi, określonej w trybie przepisów odrębnych,
- c) rekultywację zdegradowanych i przekształconych terenów, w tym rekultywację dzikich wysypisk i wyrobiska po eksploatacji żwiru,
- d) stosowanie biologicznej obudowy cieków oraz zabezpieczenie ich dolin i koryt przed erozją przez zabudowę roślinną,
- e) ochronę gleb o najwyższej przydatności rolniczej oraz związane z terenami rolniczymi zadrzewienia, zakrzewienia i inne elementy środowiska przyrodniczego oraz krajobrazu kulturowego,
- f) zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów służących produkcji rolniczej i obiektów, o których mowa w rozdziale 1.3,
- g) na obszarach cennych przyrodniczo ograniczenie intensywnych formy upraw na rzecz form dostosowanych do specyfiki środowiska i konieczności jego ochrony; w docelowym układzie dążenie do form rolnictwa związanych z utrzymaniem oraz pielęgnacją biocenoz,
- h) w obszarach występowania zbiorowisk łąkowych o cechach roślinności półnaturalnych – cennych przyrodniczo, jak i występowania roślin i zwierząt chronionych, oraz na terenach o spadkach powyżej 12^o, wykluczone będą grunty orne na rzecz łąk i pastwisk z utrzymaniem zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.

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

2.6.2. Obszar leśny.

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

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

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

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

3.1. Zasady ogólne.

Ustala się ochronę komponentów środowiska przyrody, w zakresie:

- przyrody ożywionej, w tym:
 - zbiorowisk roślin oraz ich siedlisk, w tym ekosystemów łąkowych, łąkowo-wodnych, wodno-szuwarowych i wodno-leśnych zlokalizowanych w obszarze doliny Kocięgo Potoku i rzeki Witki – wskazane do pełnienia funkcji przyrodniczych,
 - zadrzewień i zakrzaczeń zlokalizowanych w obszarze całego miasta,
 - lasów (ekosystemów leśnych),
 - zieleni urządzonej i nieurządzonej,
 - stanowisk chronionych gatunków flory,
 - stanowisk chronionych gatunków fauny;
- gruntów rolnych;
- powierzchni ziemi, rzeźby oraz udokumentowanych złóż kopalin;
- wód powierzchniowych;
- wód podziemnych, w tym III i IV rzędowego poziomu wodonośnego dla istniejących i projektowanych ujęć wody;
- powietrza i klimatu akustycznego.

Ochrona w/w komponentów będzie realizowana, poprzez:

- zachowanie ustalonej w studium struktury przestrzennej, jej zmian i określonych zasad jej kształtowania – z uwzględnieniem w szczególności granic docelowego rozwoju zabudowy, ochrony terenów otwartych i kształtowania systemu przyrodniczego miasta;
- zachowanie obowiązujących – ustalonych w przepisach odrębnych – standardów jakości środowiska;
- zachowanie obszarów o najcenniejszych wartościach przyrodniczych, poprzez ustalenie w dokumentach planistycznych ich ochrony przed zabudową;
- ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności w zakresie przeznaczeń terenów oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oraz ład przestrzennego;
- działań w zakresie budowy infrastruktury technicznej – której funkcjonowanie nierozdzielnie powinno być związane z ochroną powietrza, wód podziemnych, powierzchni ziemi i gleb;
- wykorzystanie energii wytwarzanej z odnawialnych źródeł energii;
- rekultywację, odnowę i wzbogacenie przyrody na obszarach dotkniętych degradacją;

- wdrożenie programów rolno-środowiskowych.

3.2. Obszary cenne przyrodniczo. System przyrodniczy miasta.

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

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

Równocześnie występują tu stanowiska prawnie chronione gatunków roślin i zwierząt.

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

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

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

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

System będą uzupełniać:

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

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

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

3.3. Tereny zieleni urządzonej i o wartości kulturowej.

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

Istniejący układ zieleni urządzonej tworzą:

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

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

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

3.4. Ochrona prawna przyrody na obszarze miasta.

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

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

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

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

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

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

3.5. Ochrona uzdrowisk.

Na terenie miasta uzdrowiska nie występują.

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

Na rysunku studium oznaczono obszary zagrożone zalaniem wodami powodziowymi według zalewów rzeczywistych (obejmujące wody stuletnie lub największą powódź historyczną zbliżona do Q1%) rzeki Witki i Kocięgo Potoku oraz potoku bez nazwy wypływającego z Lasku Lubańskiego (rejon ul. Lubańskiej, historyczne centrum miasta).

Zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i zasady ochrony obszaru miasta przed powodzią, określone zostaną w stosownych opracowaniach, wymaganych przepisami ustawy Prawo wodne, w tym na mapach zagrożenia powodziowego oraz w planie zarządzania ryzykiem powodziowym.

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

Obszary zagrożone zalaniem wodami powodziowymi według zalewów rzeczywistych oznaczono na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta” w skali 1:5000.

Tereny zrehabilitowanego wyrobiska nieczynnej kopalni, stanowią tereny o niestabilizowanych warunkach geologicznych.

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

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

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

3.7 Obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.
Nie występują obszary wymagające wyznaczenia filaru ochronnego.

3.8. Ochrona krajobrazu kulturowego.

Przyjmuje się ochronę cech krajobrazu kulturowego gminy, poprzez:

- zachowanie ustalonej w studium struktury przestrzennej, jej zmian i określonych zasad jej kształtowania – z uwzględnieniem w szczególności granic docelowego rozwoju zabudowy (układów osadniczych), ochrony terenów otwartych i kształtowania systemu przyrodniczego gminy;
- zachowanie układów przestrzennych poszczególnych zespołów osadniczych (historycznie ukształtowanych układów wiejskich, jak i zespołów ruralistycznych i urbanistycznych miasta) oraz zasad rozplanowania zabudowy i innych elementów, tworzących te układy;
- utrzymanie w poszczególnych miejscowościach dominant (budynków zabytkowych) oraz architektonicznych cech zabudowy, odnoszących się w szczególności do ukształtowania bryły i jej skali oraz dachu i jego pokrycia;
- zachowanie panoram krajobrazowych (widoków) poszczególnych układów przestrzennych zespołów osadniczych, w zakresie nawarstwiających się elementów układu przestrzennego (brył budynków i ich elewacji), zieleni oraz niezabudowanego przedpola widokowego;
- ochronę zieleni oraz realizację jej nowych układów w otoczeniu terenów przemysłowych;
- korygowania obiektów dysharmonijnych w krajobrazie lub osłanianie ich zielenią;
- wprowadzania nowych elementów kompozycyjnych wiążących w całość strukturę architektoniczno-krajobrazową i otoczenia przyrodniczego zespołów zabudowy.

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

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

Ochronie prawnej podlegają następujące obszary i obiekty miasta:

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

Nie ustala się ochrony dóbr kultury współczesnej.

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

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

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

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

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

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

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

Podstawowymi instrumentami polityki będą:

- 1) rejestr zabytków,
- 2) gminna ewidencja zabytków,
- 3) ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- 4) program ochrony zabytków.

Wskazuje się dodatkowo na potrzebę uwzględnienia polityki przestrzennej wobec dziedzictwa kulturowego i zabytków w dokumentach strategicznych miasta (strategii rozwoju, Planie Rozwoju Lokalnego lub wieloletnich planach inwestycyjnych) oraz w programach i planach operacyjnych, dotyczących:

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

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

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego w zakresie ochrony zabytków:

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

Zabytki archeologiczne.

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

Na terenie miasta, występują:

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

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

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

Zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w rejonie istniejących stanowisk archeologicznych i w strefie ochrony archeologicznej, jak i postępowania oraz prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych w przypadku odkrycia w toku prac

budowlanych obiektów lub przedmiotów o cechach zabytkowych, określają przepisy odrębne.

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

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

5.1. Układ drogowy.

Realizacja potrzeb drogowych miasta, w tym dojazdu do granicy Państwa i Republiki Czeskiej, wymaga budowy obwodnicy miasta w ciągu drogi wojewódzkiej nr 355 oraz przeprowadzenia modernizacji i przebudowy następujących elementów istniejącego układu drogowego:

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

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

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

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

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

Uzupełnieniem funkcjonującego układu drogowego będą istniejące drogi gminne pieszo-jezdne oraz drogi piesze, ściśle związane z historycznym zagospodarowaniem miasta, zarówno w jego części zabytkowej, jak i w części związanej z osadnictwem rozproszonym w Ostroźnie. Modernizację i przebudowę tych dróg dopuszcza się w granicach istniejącego pasa drogowego, z jednoczesnym niestandardowym – wymaganym ze względu na wartości kulturowe obszaru – ukształtowaniem ich nawierzchni.

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

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

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

Dla nowych dróg dopuszcza się stosowanie jezdni dwupasowych lub jednopasowych.

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

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

W związku z powyższym, na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta” w skali 1:5000 wyznaczono rezerwę terenu dla planowanej obwodnicy miasta Zawidów w ciągu drogi wojewódzkiej nr DW 355 (oznaczenie terenu: G/R).

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

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

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

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

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

5.2. Komunikacja kolejowa.

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

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

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

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

5.3. Zaopatrzenie w wodę.

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

Rozbudowa systemu wodociągowego determinowana będzie przez następujące czynniki:

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

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

Podstawowym kierunkiem rozbudowy sieci jest zachodnia część miasta. Dla ujęć wody istnieje konieczność ustalenia strefy ochronnej.

5.4. Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków.

Zakłada się modernizację i rozbudowę systemu kanalizacyjnego Zawidowa, poprzez:

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

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

5.5. Gospodarka cieplna.

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

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

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

Nierozłącznym elementem uzupełnienia indywidualnego źródła ciepła powinny być urządzenia wytwarzające energię z odnawialnego źródła energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.

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

5.6. Sieci elektroenergetyczne.

Podstawowe zasilanie miasta bazować na istniejącej sieci, którą tworzą:

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

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

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

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

W istniejących stacjach zakłada się wymianę transformatorów na większe jednostki.

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

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

Dodatkowym źródłem

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

5.7. Telekomunikacja.

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

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

5.8. Gospodarka odpadami.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W zakresie infrastruktury i uzbrojenia terenów, przewiduje się:

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

7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART.48 UST.1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

Zapisy Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego wyznaczają przebieg obwodnicy Zawidowa w ciągu drogi wojewódzkiej nr 355, o nieustalonym terminie realizacji.

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

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

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

8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.

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

Zgodnie z postanowieniami pkt 9, obszary rozmieszczenia obiektów handlowych oraz obszary przestrzeni publicznych, uwzględnione zostaną w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zawodów.

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

Miasto jest w całości objęte jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie niezbędnym do ustaleń zmian w studium, sporządzona zostanie zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zawodów.

W planie jak wyżej, uwzględnione zostaną tereny wymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele niewolne i nieleśne.

V. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU ZMIAN W STUDIUM.

1. Podstawą do przeprowadzenia zmian kierunków zagospodarowania w studium miasta oraz przyjętych rozwiązań były:
 - ✓ weryfikacja dotychczasowych zamierzeń miasta dotyczące kierunków rozwoju gospodarczego i przestrzennego miasta z uwzględnieniem zmian, jakie zaszły w jego zagospodarowaniu przestrzennym,
 - ✓ weryfikacja uwarunkowań rozwoju przestrzennego w zakresie:
 - 1) charakterystyki społecznej miasta;
 - 2) rozwoju struktury przestrzennej miasta;
 - 3) zasobów i stanu środowiska kulturowego;
 - 4) stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego;
 - 5) zagadnień dotyczących infrastruktury i komunikacji,
 - ✓ wnioski inwestycyjne zainteresowanych osób.
2. Podtrzymano dotychczasowe główne cele i kierunki rozwoju struktury przestrzennej, określone w dotychczas obowiązującym studium. W szczególności w zakresie terenów rozwoju gospodarczego po zachodniej stronie miasta.

Jednocześnie nieznacznie zmodyfikowano ustalenia rozwoju miasta w zakresie terenów zabudowy miejskiej o dominującej funkcji mieszkaniowej, przewidując dodatkowo znaczne ich wielofunkcyjne zagospodarowanie, jak i poszerzenie w rejonie osiedla Ostróżno oraz ulicy Wilczej i Dworcowej (w południowej części miasta). Dodatkowo poszerzono tereny produkcyjno – usługowe po zachodniej stronie miasta z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW, obejmujących wyłącznie zespoły ogniw fotowoltaicznych.
3. Dla obszaru objętego ochroną konserwatorską oraz dla obszarów przemysłowych wskazano obszary przekształceń i rehabilitacji. Obszarem szczególnym w zakresie przekształceń i odnowy będzie obszar Starego Miasta, dla którego odnowa struktury funkcjonalno-przestrzennej i społecznej, wymaga zorganizowanych kompleksowej odnowy w procesie rewitalizacji. Określono również obszary przestrzeni publicznej.
4. Zagadnienia ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego ustalają pełną ochronę i odbudowę wartości przyrodniczych w obszarze rolniczo-przyrodniczym miasta, głównie poprzez zakaz zabudowy. Jednocześnie określono obszary cenne przyrodniczo oraz system przyrodniczy miasta, obejmujący elementy środowiska przyrodniczego zlokalizowane zarówno na terenach otwartych, jak i w obszarze zainwestowania miejskiego.

Zaktualizowano równocześnie zasady ochrony poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego oraz ochrony krajobrazu kulturowego. Uzupełniono też dane dotyczące zagrożeń powodziowego.
5. Ustalenia dotyczące zagadnień ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazują na potrzebę ochrony podstawowych zidentyfikowanych wartości zabytkowych:
 - ✓ obszar Starego Miasta wpisany do rejestru zabytków,

- ✓ zabytkowego układu urbanistyczny miasta obejmujący układ promienisto – pierścieniowy zabudowy miejskiej z pocz. XIX i przełomu XIX i XX w.,
- ✓ zespół parkowy Ostróżno,
- ✓ obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- ✓ obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
- ✓ zabytki archeologiczne, w tym udokumentowane stanowisko archeologiczne.

Zaktualizowano dane dotyczące zasobów środowiska kulturowego, w szczególności dotyczących gminnej ewidencji zabytków.

Jednocześnie ustalono zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz kierunki zagospodarowania przestrzennego w zakresie ochrony zabytków

6. W zakresie kierunków systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustalenia określają:

- ✓ podstawowy układ drogowy,
- ✓ przebiegi rezerwy terenu pod budowy obwodnicy miasta w ciągu drogi wojewódzką nr 355,
- ✓ elementy systemów infrastruktury technicznej.

Wskazano możliwości uzupełnienia układu komunikacyjno o dodatkową drogę w układzie promienisto – pierścieniowym miasta, łączącą ul. Warszawską z ul. Zgorzelecką.

Zmodyfikowano również postanowienia w zakresie infrastruktury, w tym w zakresie funkcjonowania nowego ujęcia wody „Zawidów II” oraz rozbudowy systemów ciepłowniczych.

Ustalono też zasady lokalizacji punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych.

7. Zweryfikowano postanowienia dotyczące inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, których rozmieszczenie dotyczy wszystkich terenów objęte ustaleniami studium. Dodatkowo określono zakres przedsięwzięć związanych z realizacją inwestycji celu publicznego, wynikający z dotychczasowy dokumentów planistycznych miasta.

8. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym obejmują drogę wojewódzką nr 355. W studium wskazuje się i utrzymuje rezerwę terenu pod obwodnicę miasta w ciągu drogi nr 355.

9. Podtrzymuje się jednocześnie konieczność aktualizacji – zakresie niezbędnym do ustaleń zmian w studium – sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zawodów, obejmującego cały obszar miasta.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
A. Pilarski
Andrzej Pilarski

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zawidowie w sprawie uwag wniesionych do wyłożonego projektu zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów

W trakcie wyłożenia projektu zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów w dniach od 18 lutego do 18 marca 2014 r. oraz w dniach od 23 kwietnia do 22 maja 2014r r., wpłynęły następujące uwagi, które nie zostały uwzględnione , lub zostały częściowo nieuwzględnione przez Burmistrza Miasta Zawidowa:

| Lp. | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi | Sposób rozstrzygnięcia |
|-----|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Mirosław Frankiewicz ul. Ostróżno 18 59-970 Zawidów | Zmiana przeznaczenia działki nr 49, Obr. II z terenów rolniczych na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej | Uwaga uwzględniona dla części działki, zlokalizowanej od strony istniejącej i planowanej zabudowy. Dla pozostałej części działki nieuwzględniona. Uzasadnienie dla nieuwzględnionej części uwagi: Nieuwzględniona część działki obejmuje teren zlokalizowany w znacznym oddaleniu od istniejącej zabudowy i od drogi - w środku obszaru rolniczego, jaki również w bezpośrednim sąsiedztwie terenów cennych przyrodniczo. Zagospodarowanie tej części działki na cele budowlane - przyczyni się do rozproszenia zabudowy ze skutkami negatywnymi w zakresie ładu przestrzennego, ochrony środowiska i ekonomicznego funkcjonowania uzbrojenia terenu. Lokalizacja zabudowy na działce naruszy wymogi ładu przestrzennego oraz walory i wymagania, o których mowa w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym |
| 2. | Renata Tracz ul. Ostróżno 20 59-970 Zawidów | Zmiana przeznaczenia działek nr 177 i 138/2, Obr. II z terenów rolniczych na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej | Uwaga uwzględniona dla działki nr 138/2. Uwaga nieuwzględniona dla działki nr 177. Uzasadnienie dla nieuwzględnionej części uwagi: Działka zlokalizowana poza ciągami zabudowy, zagospodarowanie działki na cele zabudowy przyczyni się do rozproszenia zabudowy ze skutkami negatywnymi w zakresie ładu przestrzennego i ekonomicznego funkcjonowania uzbrojenia terenu. Lokalizacja zabudowy na działce naruszy wymogi ładu przestrzennego oraz walory i wymagania, o których mowa w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. |

| | | | |
|----|--|--|--|
| 3. | IRYS Sklep Ogrodniczy ul. Zgorzelecka 48a 59-970 Zawidów | Przeznaczenie działki 78/1 przy ul. Zgorzeleckiej na tereny zielone | Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie. Działka położona w obszarze zwartej zabudowy miejskiej i intensywnego wielofunkcyjnego zainwestowania miejskiego – w obszarze przewidzianym do lokalizacji zabudowy uzupełniającej oraz obiektów obsługujących miasto w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej. Szczegółowe zasady zagospodarowania, w tym tereny ewentualnie przeznaczone pod zieleń urządzoną, jak i wskaźniki powierzchni biologicznie czynne działki, określone zostaną – zgodnie z wymogami – w planie miejscowym. |
| 4. | Barbara Piórek ul. Mickiewicza 2 59-970 Zawidów | Wnosi o zmianę przeznaczenia działki 78/1 z terenów budowlanych na tereny zielone. | Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie. Działka położona w obszarze zwartej zabudowy miejskiej i intensywnego wielofunkcyjnego zainwestowania miejskiego – w obszarze przewidzianym do lokalizacji zabudowy uzupełniającej oraz obiektów obsługujących miasto w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej. Szczegółowe zasady zagospodarowania, w tym tereny ewentualnie przeznaczone pod zieleń urządzoną, jak i wskaźniki powierzchni biologicznie czynne działki, określone zostaną – zgodnie z wymogami – w planie miejscowym. |
| 5. | Elżbieta Mochalska ul. Pocztowa 10a/2 59-975 Sulików | Brak zgody na lokalizacji stacji trafo na nieruchomości położonej w granicach działki nr 13/2, | Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie: Szczegółowe zasady lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej nie są przedmiotem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zasady lokalizacji stacji transformatorowych określone zostaną w planie miejscowym. |
| 6. | Renata Tracz ul. Ostróżno 24 59-970 Zawidów | Zmiana przeznaczenia działek nr 161 Obr. II, AM-3 i 74, Obr. II AM-1 z terenów rolniczych na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej | Uwaga uwzględniona dla działki nr 161. Uwaga uwzględniona częściowo dla działki nr 74 wzdłuż istniejącej drogi. Uzasadnienie dla nieuwzględnionej części uwagi: Nieuwzględniona część działki obejmuje teren zlokalizowany w znacznym oddaleniu od drogi - w środku obszaru rolniczego, jaki również w bezpośrednim sąsiedztwie terenów cennych przyrodniczo. Zagospodarowanie tej części działki na cele budowlane przyczyni się do powstania zabudowy ukształtowanej niezgodnie z zasadami rozwoju układu osadniczego miasta – jako enklawy zabudowy rozproszonej, ukształtowanej niezgodnie z potrzebami racjonalnej obsługi w zakresie komunikacyjnej i infrastruktury technicznej. Lokalizacja zabudowy na działce naruszy wymogi ładu przestrzennego oraz walory i wymagania, o których mowa w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. |

| | | | |
|-----|---|--|---|
| 7. | Mariusz Tyszecki ul. Zgorzelecka 42/11 59-970 Zawidów | Wnosi o wyznaczenie drogi dojazdowej do działki nr 360/3 przez działkę 882 przy ul. Niecałej | Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie. Studium dla obszaru, obrębnie którego znajdują działki, będące przedmiotem uwagi, nie określa przebiegu dróg. Szczegółowe zasady lokalizacji dróg obsługujących bezpośrednio zabudowę nie są przedmiotem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Układ dróg obsługujących zabudowę określony zostaną w planie miejscowym. |
| 8. | Anna Fiedorowicz ul. Wilcza 10 59-970 Zawidów | Wnosi o: 1. Zwiększenie wskaźnika zabudowy działki do 0,3, 2. Wprowadzenie zapisu pozwalającego lokalizować parterowe budynki garażowe na graniczy działki bez dodatkowych uwarunkowań, 3. Zniesienie zapisu dotyczącego wymagań w stosunku do kształtu dachu i spadku minimalnego połąci dla budynków garażowych. Dotyczy działki nr 106 Obr. I | Uwaga uwzględniona w zakresie punktu 1 (wskaźnika zabudowy). Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 2 i 3. Uzasadnienie dla nieuwzględnionej części uwagi: Studium dla obszaru, obrębnie którego znajduje się działka, będące przedmiotem uwagi, nie określa warunków, o których mowa w punkcie 2 i 3 uwagi. Szczegółowe zasady lokalizacji zabudowy oraz kształtowania geometrii dachu nie są przedmiotem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Szczegółowe zasady lokalizacji zabudowy i kształtowania geometrii dachu określone zostaną w planie miejscowym. |
| 9. | Robert Borodacz ul. M. Konopnickiej 23/4 59-970 Zawidów | Wnosi o zmianę przeznaczenia działek 196/2 i 197 z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszanej MU | Uwaga uwzględniona dla działki nr 197. Uwaga nieuwzględniona dla cz. działki nr 196/2. Uzasadnienie: Brak możliwości uwzględnienia całej działki nr 196/ 2 ze względu na występujące w jej obszarze użytki leśne. |
| 10. | Anna, Mirosław Niecarz ul. Wilcza 19 59-970 Zawidów | Wnosi o przeznaczenie działek : 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz handlowo-usługowej, przy czym każda z tych funkcji może być wykonywana samodzielnie lub w sposób mieszany przy dowolnych proporcjach każdej z nich, 2. Funkcja dopuszczalna: tereny zabudowy handlowo-usługowej dla obiektów wielkopowierzchniowych o pow. handlowej ponad 10 000m ² ostatecznie do 50 000m ² 3. Zmiana linii zabudowy wyżej wymienionych działek na linie zabudowy nieprzekraczalnej. Dotyczy działek: 31/5, 31/6, 31/8 Obr. I | Uwaga uwzględniona w zakresie punktu 1 (w zakresie przeznaczeń terenów, ze szczegółowością właściwą dla ustaleń suikzp). Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 2 i 3. Uzasadnienie dla pkt 2: A. Ze względu na położenie, małą powierzchnię działki, skalę zabudowy, wysokość i charakter architektoniczny, przeznaczenie okolicznych terenów jako terenów mieszkaniowych w zabudowie jednorodzinnej (chronionych szczególnie przed uciążliwościami - dz. dz. 31/5, 31/6, 31/8, nie nadaje się na lokalizację obiektów handlowych wielkopowierzchniowych (o pow. sprzedaży powyżej 2000m ²). Również przeciwwskazaniem dla lokalizacji obiektów handlowych wielkopowierzchniowych w obszarze zwartej zabudowy miasta Zawidowa są mała liczba mieszkańców (4300 mieszkańców) i mała skala prowadzonej działalności handlowej na obszarze miasta, określona dotychczasowymi małymi powierzchniami handlowymi, będącymi podstawą lokalnej działalności gospodarczej mieszkańców miasta. Lokalizacja obiektu, o którym mowa w uwadze, obecną na obszarze miasta, drobną i lokalną działalność gospodarczą w zakresie handlu, może unicestwić. B. Lokalizacja obiektów handlowych o |

| | | | |
|-----|--|---|---|
| | | | <p>powierzchni sprzedaży powyżej 10 000m² lub 50 000m² nie jest przedmiotem ustaleń suikzp oraz planu miejscowego.</p> <p>Zaproponowane w uwadze parametry planowanej zabudowy dla działki budowlanej (dz. 31/5, 31/6, 31/8) o pow. około 3965m², przy wskaźniku zabudowy 0,75, wymagałaby realizacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dla powierzchni 10000m² budynku o wysokości 4 kondygnacji (20m wys.) i parkingów na dwóch poziomach (160 stanowisk); - dla powierzchni 50000m² budynku o wysokości 16 kondygnacji (80m wys.) i parkingów na 10 poziomach (1250 stanowisk). <p>Z uwagi na parametry, jak wyżej, wyklucza się również realizację zabudowy wg parametrów zawartych w uwadze.</p> <p>Uzasadnienie dla pkt 3: Szczegółowe zasady lokalizacji zabudowy oraz usytuowanie linii zabudowy nie są przedmiotem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Usytuowanie linii zabudowy i jej charakter określone zostanie w planie miejscowym.</p> |
| 11. | Edward Słowiński ul. Nadleśna 5 59-970 Zawidów | Wnosi o zmianę przeznaczenia działki z usługowo-mieszkalnej na przemysłowo-usługową. Dotyczy działki nr 547/2 Obr. I | <p>Uwaga uwzględniona dla przeznaczenia usługowo – mieszkalnego.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona częściowo dla przeznaczenia przemysłowego.</p> <p>Uzasadnienie dla nieuwzględnianej części uwagi: Działki obejmuje teren zlokalizowany w obszarze terenów cennych przyrodniczo oraz w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowego obszaru Starego Miasta. Jednocześnie terenów eksponowanych krajobrazowo i wizerunkowo ze względu na sąsiedztwo z drogą wjazdowa do miasta od południa.</p> <p>Zagospodarowanie tej części miasta na cele przemysłowe przyczyni się do powstania zabudowy ukształtowanej niezgodnie z zasadami rozwoju układu osadniczego miasta – jako enklawy zabudowy o niskim standardzie architektonicznym i z elementami przynależnymi do obszarów przemysłowych (wysokie płoty, tereny składów, urządzenia techniczne). Wystąpi też zagrożenie do środowiska ze względu na wrażliwość poszczególnych jego komponentów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie Kocięgo Potoku.</p> <p>Lokalizacja zabudowy przemysłowej na działce naruszy wymogi ładu przestrzennego oraz walory i wymagania, o których mowa w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> |

| | | | |
|-----|--|--|---|
| 12. | Waldemar Kardynał ul. Ostróżno 24 59-970 Zawidów | Wnosi o zmianę przeznaczenia działek nr 63, 78 i 163 Obr.II z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej | Uwaga uwzględniona dla działki nr 163. Uwaga nieuwzględniona dla działki nr 63 i 78. Uzasadnienie dla nieuwzględnionej części uwagi (dz nr 63 i 78): Działka zlokalizowana poza ciągami zabudowy, na terenach cennych przyrodniczo oraz w znacznym oddaleniu od drogi (dz. 63). Zagospodarowanie na cele zabudowy przyczyni się do rozproszenia zabudowy ze skutkami negatywnymi w zakresie ład przestrzennego i ekonomicznego funkcjonowania uzbrojenia terenu. Zagospodarowanie obu działek na cele budowlane przyczyni się do powstania zabudowy ukształtowanej niezgodnie z zasadami rozwoju układu osadniczego miasta – jako układu ciągłej i zwartej zabudowy. Lokalizacja zabudowy na działce naruszy wymogi ład przestrzennego oraz walory i wymagania, o których mowa w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. |
| 13. | IRYS Sklep Ogrodniczy ul. Zgorzelecka 48a 59-970 Zawidów | Przeznaczenie działki 78/1 przy ul. Zgorzeleckiej na tereny zielone | Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie. Działka położona w obszarze zwartej zabudowy miejskiej i intensywnego wielofunkcyjnego zainwestowania miejskiego – w obszarze przewidzianym do lokalizacji zabudowy uzupełniającej oraz obiektów obsługujących miasto w zakresie usług, komunikacji, infrastruktury technicznej i innych funkcji. Szczegółowe zasady zagospodarowania, w tym wskaźniki zagospodarowania terenu działki, określone zostaną – zgodnie z wymogami – w planie miejscowym. |
| 14. | Stefania Mroczkowska ul. Ostróżno 6 59-970 Zawidów | Wnosi o zmianę przeznaczenia działki z terenu rolnego na tereny zabudowy mieszkaniowej (M). Dotyczy działki nr 50 Obr. II | Uwaga uwzględniona częściowo. Uwaga nieuwzględniona dla części działki Uzasadnienie dla nieuwzględnionej części uwagi: Nieuwzględniona część działki obejmuje teren zlokalizowany w znacznym oddaleniu od drogi - w środku obszaru rolniczego, jaki również w bezpośrednim sąsiedztwie terenów cennych przyrodniczo. |
| 15. | Spółdzielnia Mieszkaniowa ul. M. Konopnickiej 29/2 59-970Zawidów | Wniosek o uwzględnienie lokalizacji kotłowni dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach działek nr 80/4 i 82/3 | Uwaga uwzględniona częściowo – w zakresie możliwości dopuszczenia zlokalizowania obiektów infrastruktury technicznej na całym obszarze miasta, w tym w obszarze terenów zwartej zabudowy miejskiej i intensywnego wielofunkcyjnego zainwestowania miejskiego oraz terenów zabudowy usługowej i produkcyjno - usługowej. Uwaga nieuwzględniona w zakresie jednoznaczego przesądzenia lokalizacji kotłowni na określonych w uwadze terenach, ze względu na stan własności (tereny prywatne i Miasta Zawidów) oraz ze względu na sposób zagospodarowania i sposób ich użytkowania (tereny intensywnie wykorzystywane pod istniejący zespół garaży oraz pod targowisko miejskie). Brak również podstawowych danych funkcjonalno – |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | | <p>technologicznych umożliwiających dokonanie szczegółowej analizy lokalizacyjnej wniosku i określenie jego skutków na stan przyszłego zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów, w tym dotyczące zasad dopuszczenia lokalizacji instalacji ciepłowniczych, o których mowa w uwadze, linie zabudowy, parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu działki, określone zostaną – zgodnie z wymogami – w planie miejscowym.</p> <p>Wskazane w uwadze tereny położone są w obszarze zwartej zabudowy miejskiej i intensywnego wielofunkcyjnego zainwestowania miejskiego – w obszarze przewidzianym do lokalizacji zabudowy uzupełniającej oraz obiektów obsługujących miasto w zakresie usług, komunikacji, infrastruktury technicznej i innych funkcji. Nie wyklucza to – przy zastosowaniu nieuciążliwej technologii i uwzględnieniu ograniczeń wynikających z bliskiego sąsiedztwa intensywniej zabudowy mieszkaniowej - zlokalizowanie wnioskowanej instalacji zarówno na terenach wskazanych w uwadze, jak i na terenach innych, w tym osiedlu mieszkaniowym, którego planowana instalacja będzie obsługiwać.</p> |
|--|--|--|---|

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Kilann
Andrzej Pilarski