

# ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JELENIA GÓRA



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Jelenia Góra  
z dnia ..... 2011 roku

## Spis treści

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JELENIA GÓRA.....	0
CZĘŚĆ I. WSTĘP .....	4
ROZDZIAŁ 1. WPROWADZENIE.....	4
ROZDZIAŁ 2. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA.....	18
ROZDZIAŁ 3. CELE STUDIUM .....	19
CZĘŚĆ II. STREFA ŚRODOWISKOWA .....	20
ROZDZIAŁ 4. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE. ....	20
4.1. Uwarunkowania rozwoju.....	20
4.2. Kierunki rozwoju.....	29
ROZDZIAŁ 5. DZIEDZICTWO KULTUROWE.....	34
5.1. Uwarunkowania rozwoju.....	34
5.2. Kierunki rozwoju.....	35
CZĘŚĆ III. strefa społeczna .....	36
ROZDZIAŁ 6. DEMOGRAFIA.....	36
6.1. Uwarunkowania rozwoju.....	36
6.2. Kierunki rozwoju.....	38
ROZDZIAŁ 7. MIESZKALNICTWO. ....	38
7.1. Uwarunkowania rozwoju.....	38
7.2. Kierunki rozwoju.....	39
ROZDZIAŁ 8. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA (USŁUGI SOCJALNE).....	41
8.1. Uwarunkowania rozwoju.....	41
8.2. Kierunki rozwoju.....	47
CZĘŚĆ IV. STREFA GOSPODARCZA (BAZA EKONOMICZNA).....	49
ROZDZIAŁ 9. OTOCZENIE BIZNESU I ADMINISTRACJA.....	49
9.1. Uwarunkowania rozwoju.....	49
9.2. Kierunki rozwoju.....	50
ROZDZIAŁ 10. ROLNICTWO I LEŚNICTWO.....	50
10.1. Uwarunkowania rozwoju.....	50
10.2. Kierunki rozwoju.....	51
ROZDZIAŁ 11. PRZEMYSŁ I BUDOWNICTWO.....	52
11.1. Uwarunkowania rozwoju.....	52
11.2. Kierunki rozwoju.....	53
ROZDZIAŁ 12. TURYSTYKA I REKREACJA.....	54

---

12.1.	Uwarunkowania rozwoju. ....	54
12.2.	Kierunki rozwoju. ....	55
ROZDZIAŁ 13. POZOSTAŁA KOMERCYJNA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA (BEZ ROLNICTWA, LEŚNICTWA, PRZEMYSŁU, TURYSTYKI I USŁUG FINANSOWYCH). ..		56
13.1.	Uwarunkowania rozwoju. ....	56
13.2.	Kierunki rozwoju. ....	58
CZĘŚĆ V. UKŁAD FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNY.....		59
ROZDZIAŁ 14. KOMUNIKACJA. ....		59
14.1.	Uwarunkowania rozwoju. ....	59
14.2.	Kierunki rozwoju. ....	61
ROZDZIAŁ 15. STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA. ....		66
15.1.	Uwarunkowania rozwoju. ....	66
15.2.	Kierunki rozwoju. ....	68
CZĘŚĆ VI. OBSŁUGA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....		87
ROZDZIAŁ 16. ZAOPATRZENIE W WODĘ.....		87
16.1.	Uwarunkowania rozwoju. ....	87
16.2.	Kierunki rozwoju. ....	89
ROZDZIAŁ 17. GOSPODARKA ŚCIEKOWA. ....		91
17.1.	Uwarunkowania rozwoju. ....	91
17.2.	Kierunki rozwoju. ....	92
ROZDZIAŁ 18. GOSPODARKA ODPADAMI.....		93
18.1.	Uwarunkowania rozwoju .....	93
18.2.	Kierunki rozwoju. ....	94
ROZDZIAŁ 19. ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNA.....		95
19.1.	Uwarunkowania rozwoju .....	95
19.2.	Kierunki rozwoju. ....	96
ROZDZIAŁ 20. ZAOPATRZENIE W CIEPŁO.....		97
20.1.	Uwarunkowania rozwoju. ....	97
20.2.	Kierunki rozwoju. ....	98
ROZDZIAŁ 21. ZAOPATRZENIE W GAZ.....		99
21.1.	Uwarunkowania rozwoju .....	99
21.2.	Kierunki rozwoju. ....	101
ROZDZIAŁ 22. TELEKOMUNIKACJA. ....		102
Uwarunkowania rozwoju. ....		102
22.1.	Kierunki rozwoju. ....	103

---

---

CZĘŚĆ VII. NARZĘDZIA REALIZACJI USTALEŃ STUDIUM.....	103
CZĘŚĆ VIII. ....	103
ROZDZIAŁ 23. POLITYKA W ZAKRESIE SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH. 103	
23.1. Zasady polityki.....	103
23.2. Obszary do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego ze względu na przepisy szczególne.....	105
23.3. Obszary do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego ze względu na istniejące uwarunkowania. ....	105
ROZDZIAŁ 24. POLITYKA W ZAKRESIE NIERUCHOMOŚCI.....	106
24.1. Zasoby nieruchomości Miasta (miejscowej gminy). ....	106
Zasoby nieruchomości Skarbu Państwa i samorządu wojewódzkiego. ....	107
ROZDZIAŁ 25. WNIOSKI DO PROGRAMÓW ZADAŃ RZĄDOWYCH, STRATEGII WOJEWÓDZTWA ORAZ PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA.....	107
ROZDZIAŁ 26. WNIOSKI DO STUDIÓW UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMIN SĄSIADUJĄCYCH, ICH PLANÓW MIEJSCOWYCH I GOSPODARCZYCH ORAZ DO ANALIZ I STUDIÓW Z ZAKRESU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POWIATU ZIEMSKIEGO.....	109
CZĘŚĆ IX. SYNTEZA.....	110
ROZDZIAŁ 27. Uzasadnienie i objaśnienia przyjętych rozwiązań.....	110
ROZDZIAŁ 28. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy.....	111
ROZDZIAŁ 29. Synteza ustaleń projektu.....	111
CZĘŚĆ X. ANEKS UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W JELENIEJ GÓRZE DOTYCZĄCE STUDIUM 112	

# CZĘŚĆ I. WSTĘP

## ROZDZIAŁ 1. WPROWADZENIE

Niniejsze opracowanie zostało uchwalone przez Radę Miejską. Wcześniej projekt Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, sporządzony przez Zarząd Miasta, poddano - określonej w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym - procedurze opiniowania. Ponadto projekt ten był szeroko konsultowany w różnych gremiach. Uwzględniono w nim liczne uwagi i wnioski zgłoszone przez członków Zarządu, radnych, ekspertów Zarządu, pracowników Urzędu oraz inne osoby.

Studium jest podstawowym dokumentem władz samorządowych miasta, na podstawie którego prowadzona ma być polityka i strategia działań w sferze zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie uzupełnia ono dwa niedawno przyjęte podstawowe dokumenty programowe: "Politykę ekologiczną miasta Jelenia Góra" (uchwaloną 9.12.1997 r.) oraz "Strategię rozwoju Jeleniej Góry" (uchwaloną 16.06.1998 r.)

Tekst Studium składa się siedmiu części. Pierwsza zawiera wstępne informacje: m.in. o zawartości dokumentu, jego roli i prawnej podstawie sporządzenia oraz o podstawowych celach Studium. Części, od drugiej do szóstej, obejmują branżowe rozdziały (działy) odpowiadające elementom sfery przyrodniczej, społecznej, gospodarczej, funkcjonalno-przestrzennej oraz technicznej. W każdym z występujących w tych częściach rozdziałów wydzielono dwa główne podrozdziały:

- Uwarunkowania rozwoju
- Kierunki rozwoju.

Ostatnia część zawiera głównie informacje o sposobach realizacji niniejszego Studium.

Tekst Studium uzupełniają dwa rysunki w skali 1:10000, obejmujące cały obszar gminy. Nadano im tytuły:

- Uwarunkowania rozwoju przestrzennego.
- Kierunki rozwoju przestrzennego.

W rzeczywistości podział treści w niektórych sytuacjach jest nieco umowny, ze względu na potrzebę zapewnienia czytelności rysunków.

Ponadto przygotowano trzy - nieprzewidziane do uchwalenia - opracowania, które uzupełniają, bądź wyjaśniają, zapisy Studium. Są to:

- Materiały do Studium (zawierające charakterystykę stanu istniejącego w poszczególnych dziedzinach, które są przedmiotem rozstrzygnięcia Studium).
- Zestawienie stref konserwatorskich, obiektów zabytkowych, stanowisk archeologicznych i pomników przyrody.
- Dokumentacja Studium (zestawienie podstawowych dokumentów związanych ze

sporządzeniem Studium, które zostanie przygotowane po jego uchwaleniu).

Poniżej przedstawiono podstawowe dane dotyczące miasta:

Miasto Jelenia Góra - podstawowe dane.

Położenie	południowo-zachodnia część Dolnego Śląska; Sudety Zachodnie; Kotlina Jeleniogórska
Prawa miejskie	1288 r.
Powierzchnia obszaru municypalnego	10 836 ha
Powierzchnia obszaru zainwestowania miejskiego (zurbanizowanego, bez komunikacji)	1 767 ha
Liczba ludności	93 407 M (1999 r.)
Średnia gęstość zaludnienia	- 862 M/km <sup>2</sup> na obszarze municypalnym - 5 286 M/km <sup>2</sup> (53 M/ha) na obszarze zurbanizowanym
Status administracyjny	miasto na prawach powiatu i siedziba powiatu ziemskiego (do 1998 r. miasto wojewódzkie)
Wiodące funkcje	- funkcje specjalizowane: przemysłowe (wielobranżowy ośrodek przemysłowy), uzdrowskie (Cieplice), turystyczne - funkcje centralne: subregionalny ośrodek usługowy (południowo-zachodnia część Dolnego Śląska)
Ważniejsze walory miasta	piękno otaczającego krajobrazu, atrakcyjne środowisko kulturowe, aktywny ośrodek kulturalny (o znaczeniu ponadregionalnym), dogodne położenie komunikacyjne, występowanie wód mineralnych i termalnych (tradycje uzdrowskie), zróżnicowana baza ekonomiczna, atrakcyjny ośrodek specjalistycznego szkolnictwa zawodowego (o znaczeniu ponadregionalnym), rozwijający się ośrodek naukowy, centrum rozrządowe ruchu turystycznego w regionie o wysokich walorach turystycznych

---

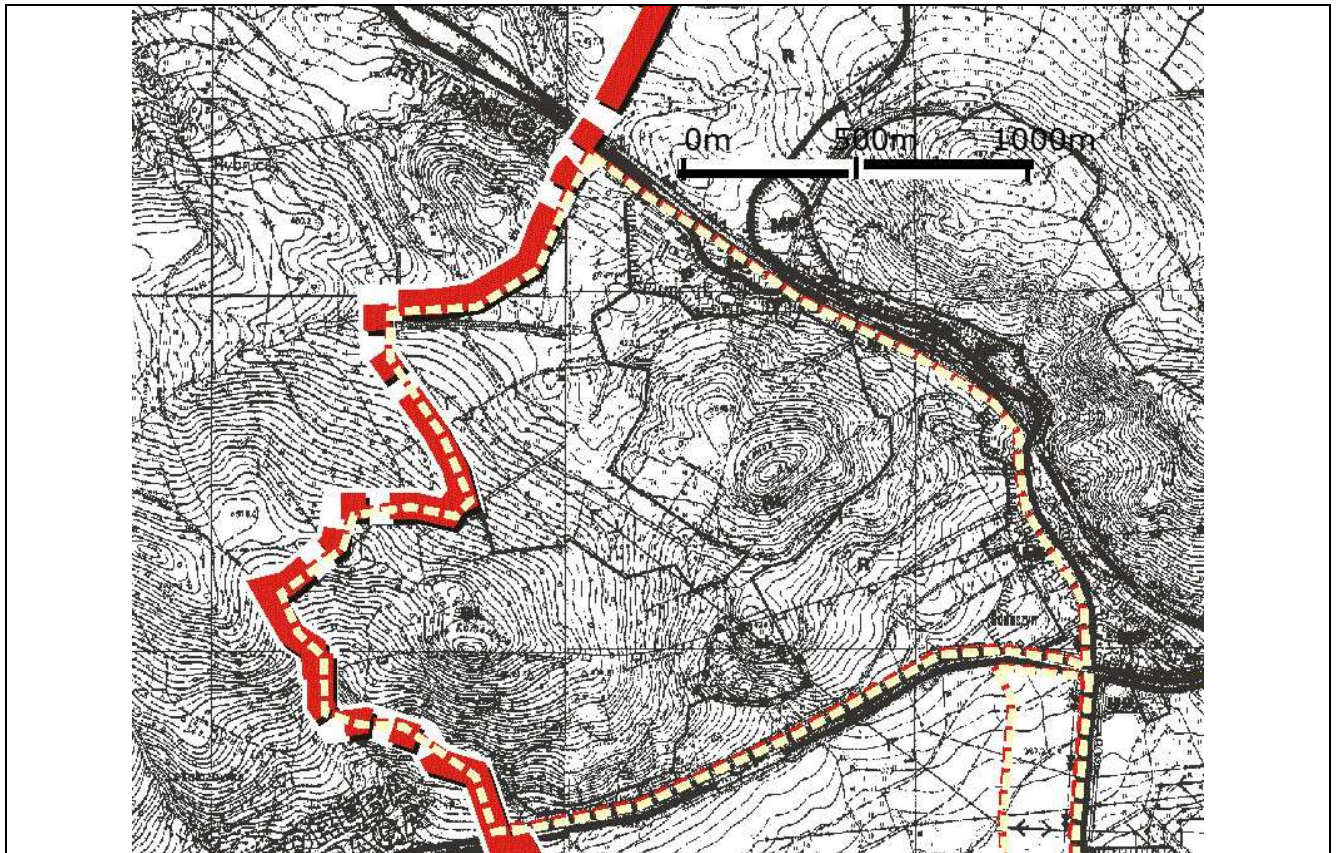
*Uchwałą Nr 218/XXXI/2008 z dnia 24 czerwca 2008r. Rada Miejska Jeleniej Góry podjęła decyzję o przystąpieniu do zmiany studium. Przedmiotem zmiany studium jest wyznaczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>. Zmiana studium, w warstwie merytorycznej obejmuje:*

*– aktualizację części dokumentu odnoszącej się do uwarunkowań rozwoju przestrzennego (część tekstowa) w zakresie informacji nt:*

- 1. istniejących i projektowanych na terenie miasta obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,*
  - 2. wykonanych opracowań branżowych,*
  - 3. wniosków o lokalizację w/w obiektów złożonych po rozpoczęciu prac planistycznych dot. zmiany studium.*
- zmianę części dokumentu dotyczącej kierunków rozwoju przestrzennego w zakresie:*
- 4. wskazania lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> w granicach administracyjnych miasta, warunkami określonymi w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

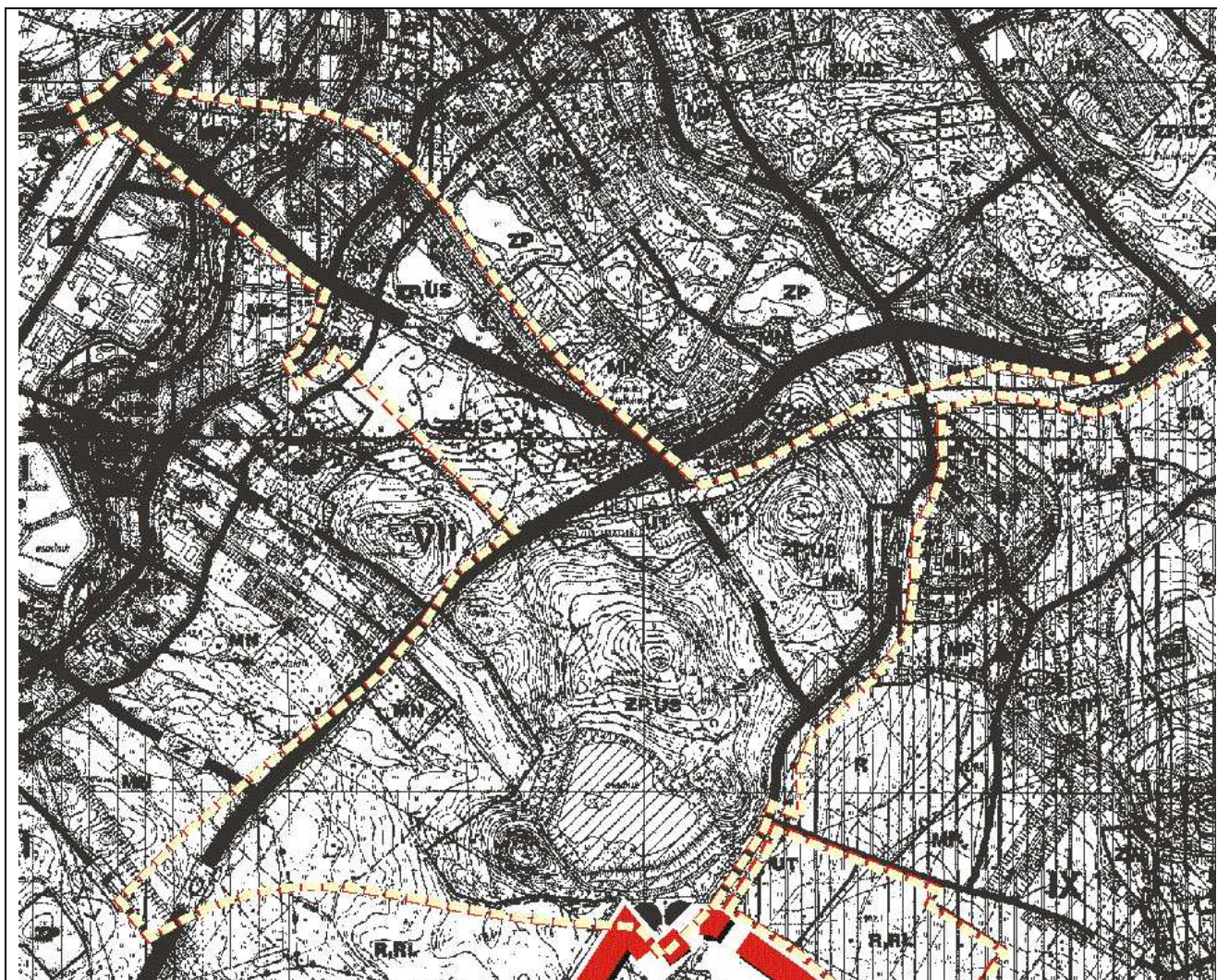
*Uchwałą nr 68/XI/2007 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 12 czerwca 2007 roku oraz uchwałą nr 217/XXXI/2008 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 24 czerwca 2008 roku podjęto decyzję o przystąpieniu do opracowania zmiany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jeleniej Góry dla układu komunikacyjnego oraz terenów w granicach przedstawionych na załącznikach graficznych do powyższych uchwał.*

Granice obszarów objętych zmianą studium wyznaczone na podstawie uchwały nr 68/XI/2007 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 12 czerwca 2007 roku.

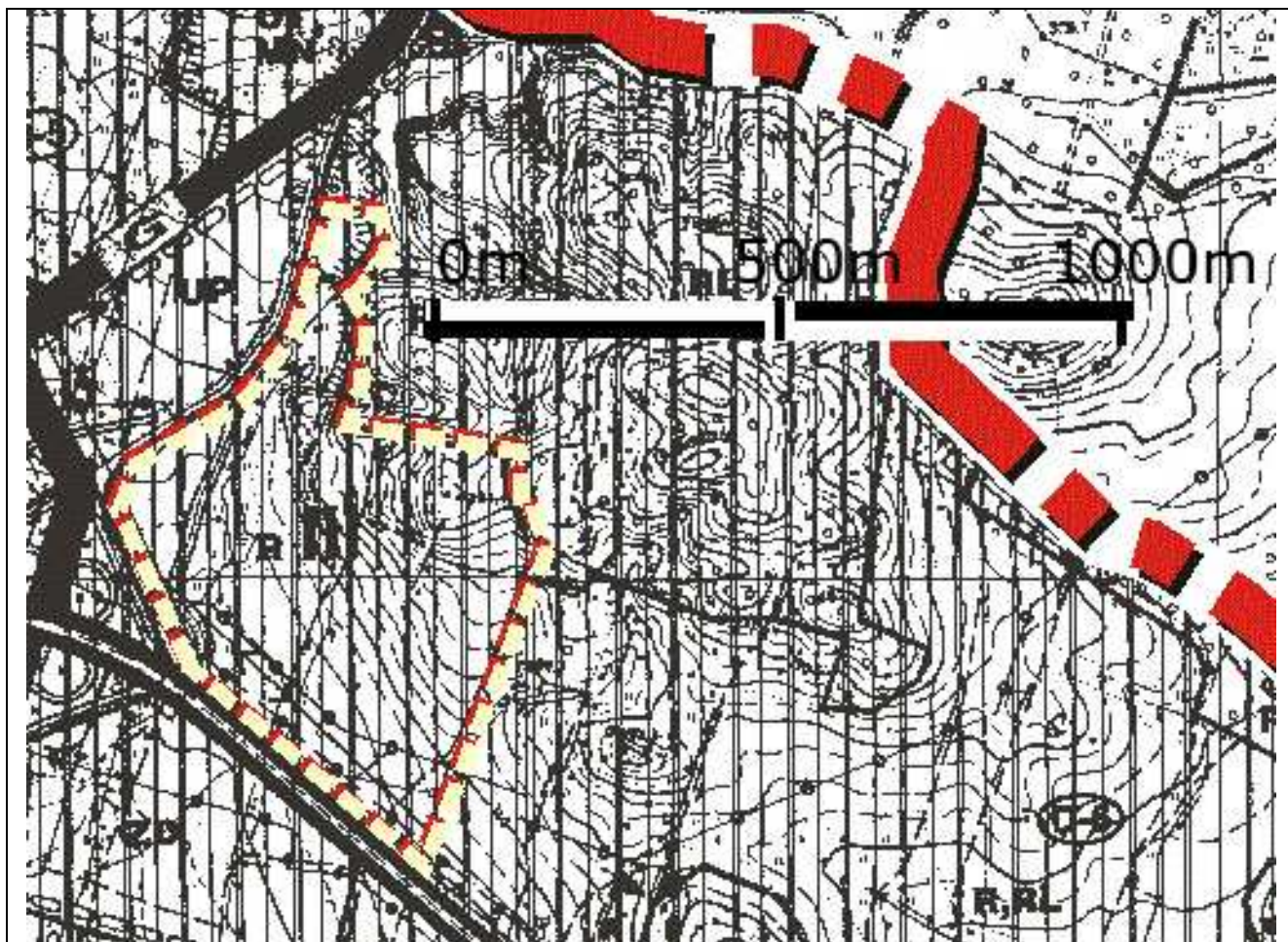


Obszar ograniczony od wschodu ulicą Goduszyńską, od południa Trasą Czeską, od zachodu i północy granicą miasta z gminą Stara Kamienica.

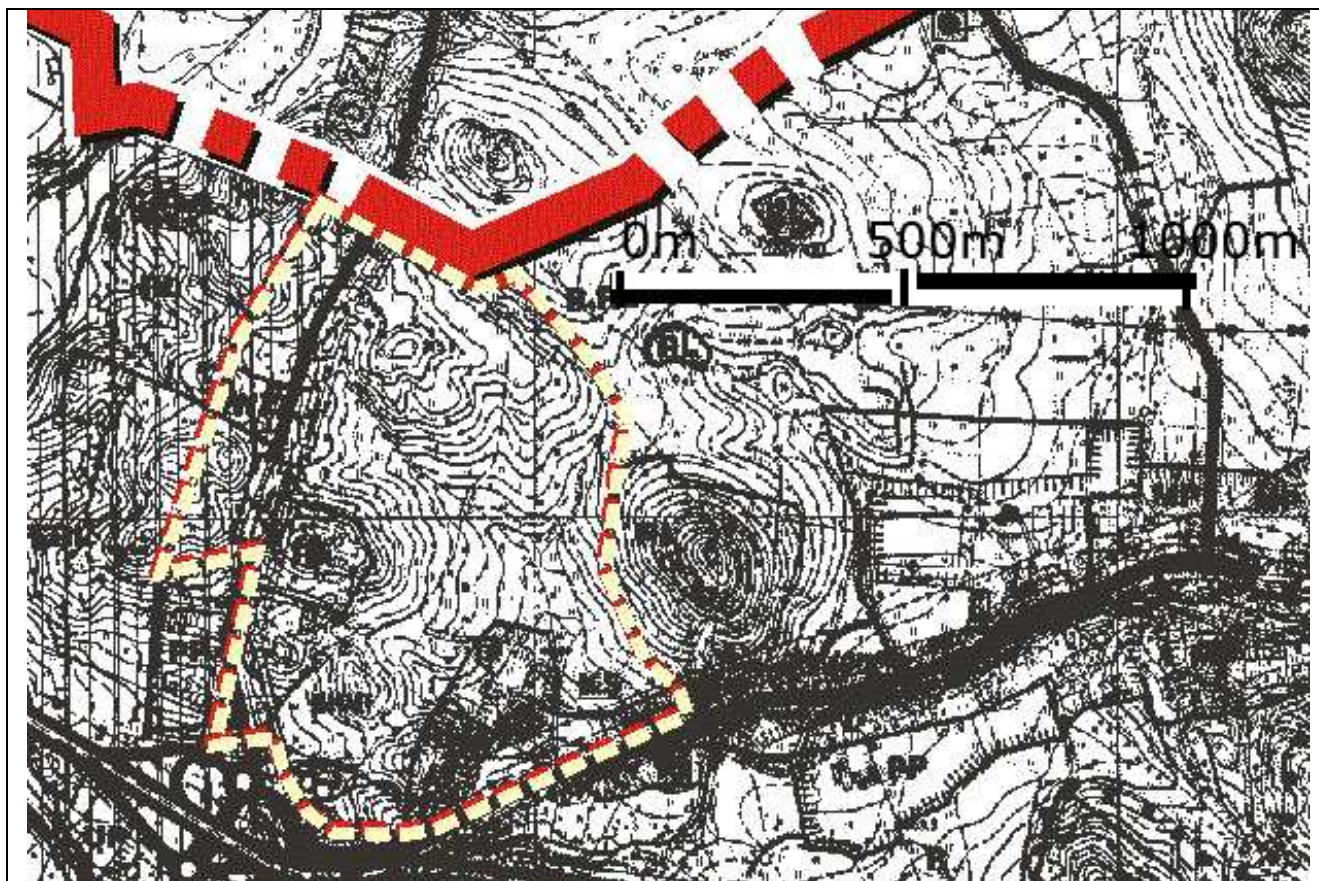




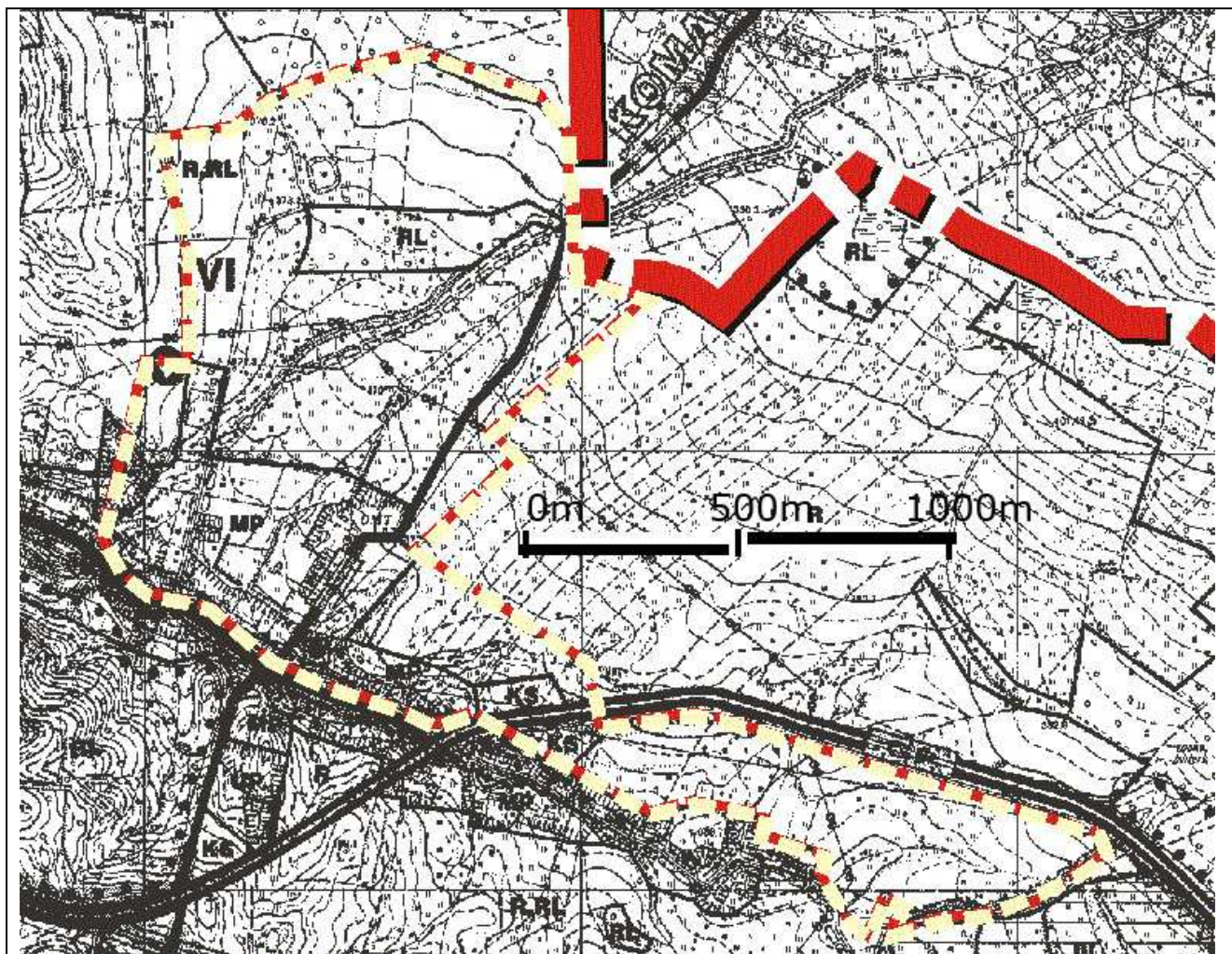
Obszar wyznaczony nowym przebiegiem fragmentu obwodnicy południowej Miasta oraz trasy średnicowej łączącej obwodnicę południową z Trasą Czeską.



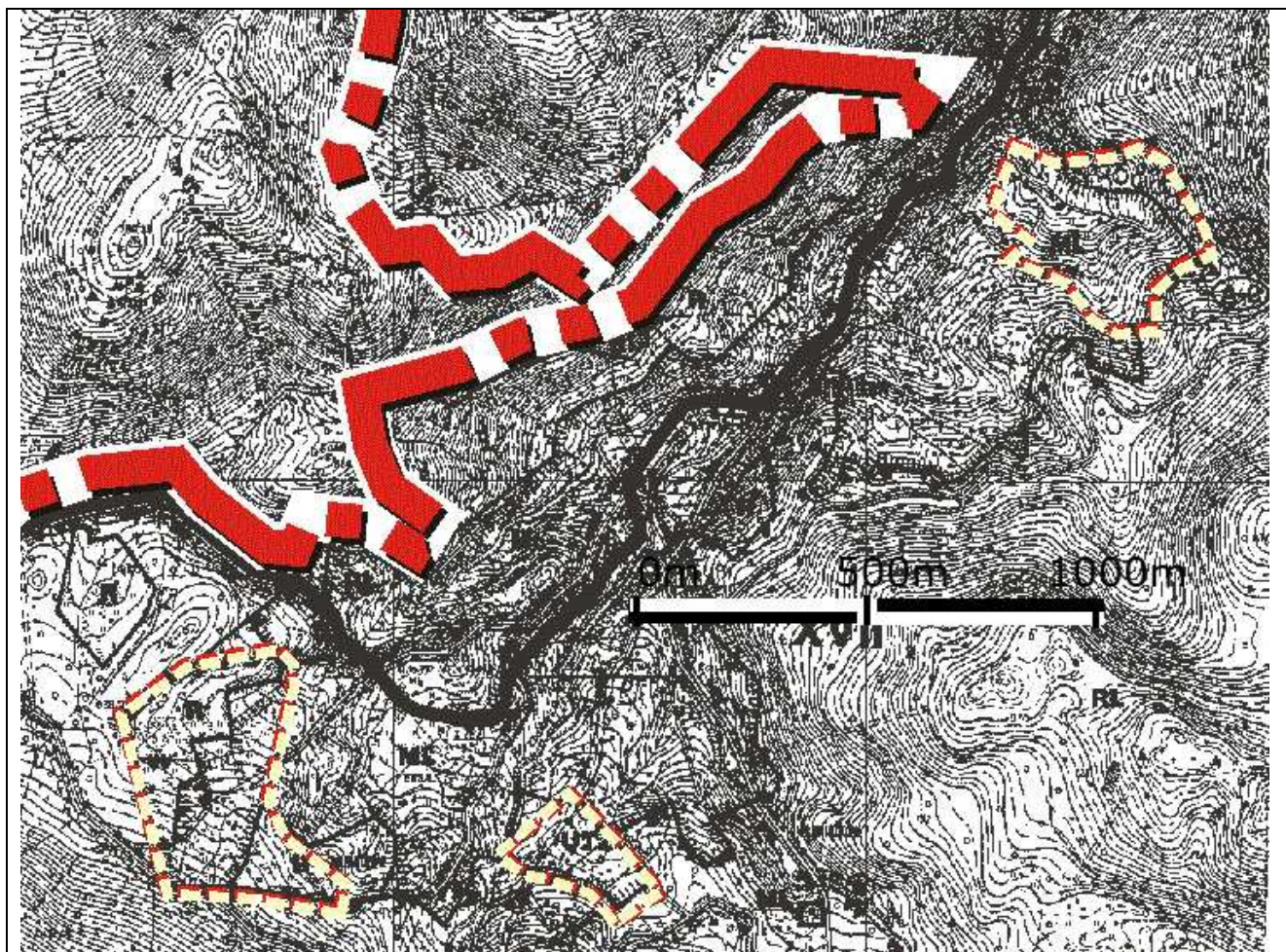
Obszar położony przy wzgórzach Dziwiszowskich w sąsiedztwie węzła komunikacyjnego przy hipermarkecie Echo



Obszar położony w sąsiedztwie drogi wyprowadzającej ruch w kierunku Dziwiszowa

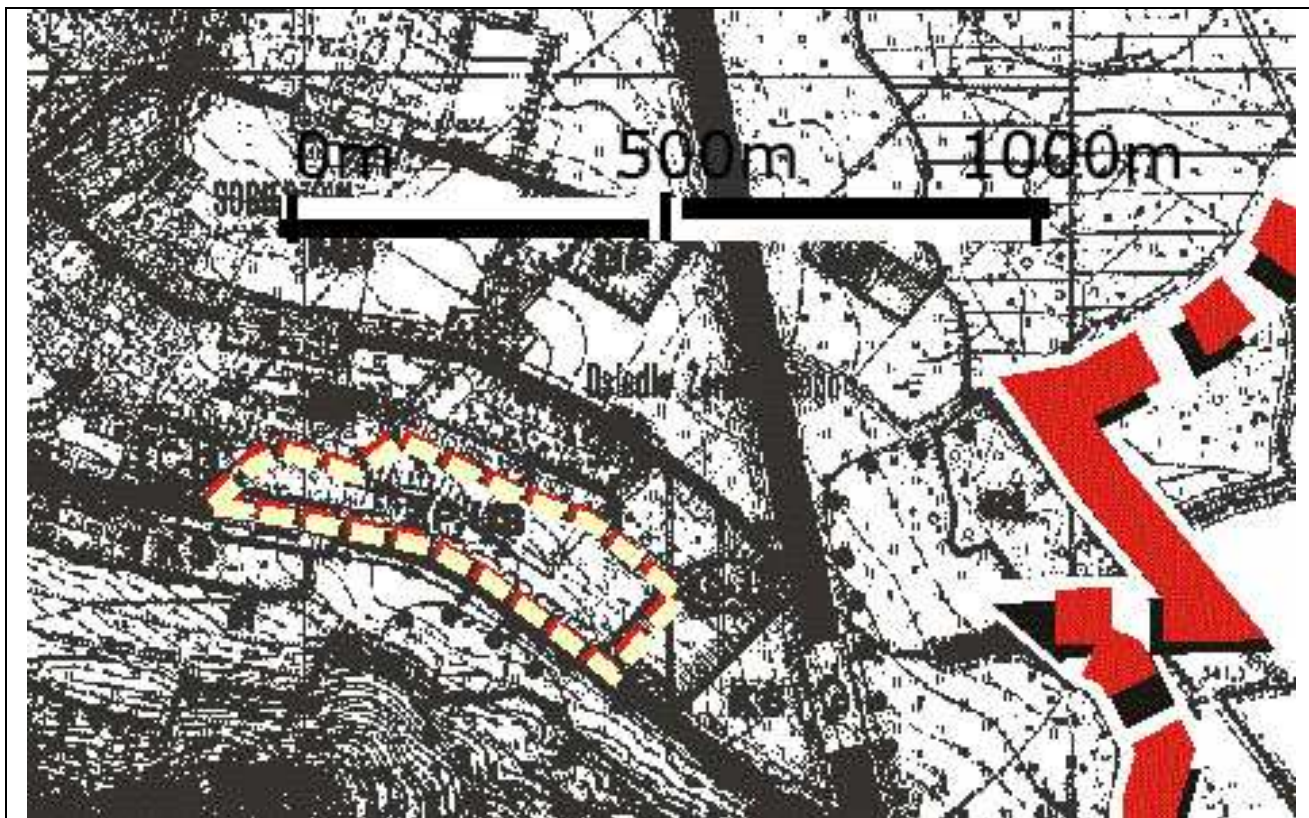


Obszar położony w sąsiedztwie drogi wyprowadzającej ruch w kierunku Komarna oraz w rejonie ul. Wrocławskiej

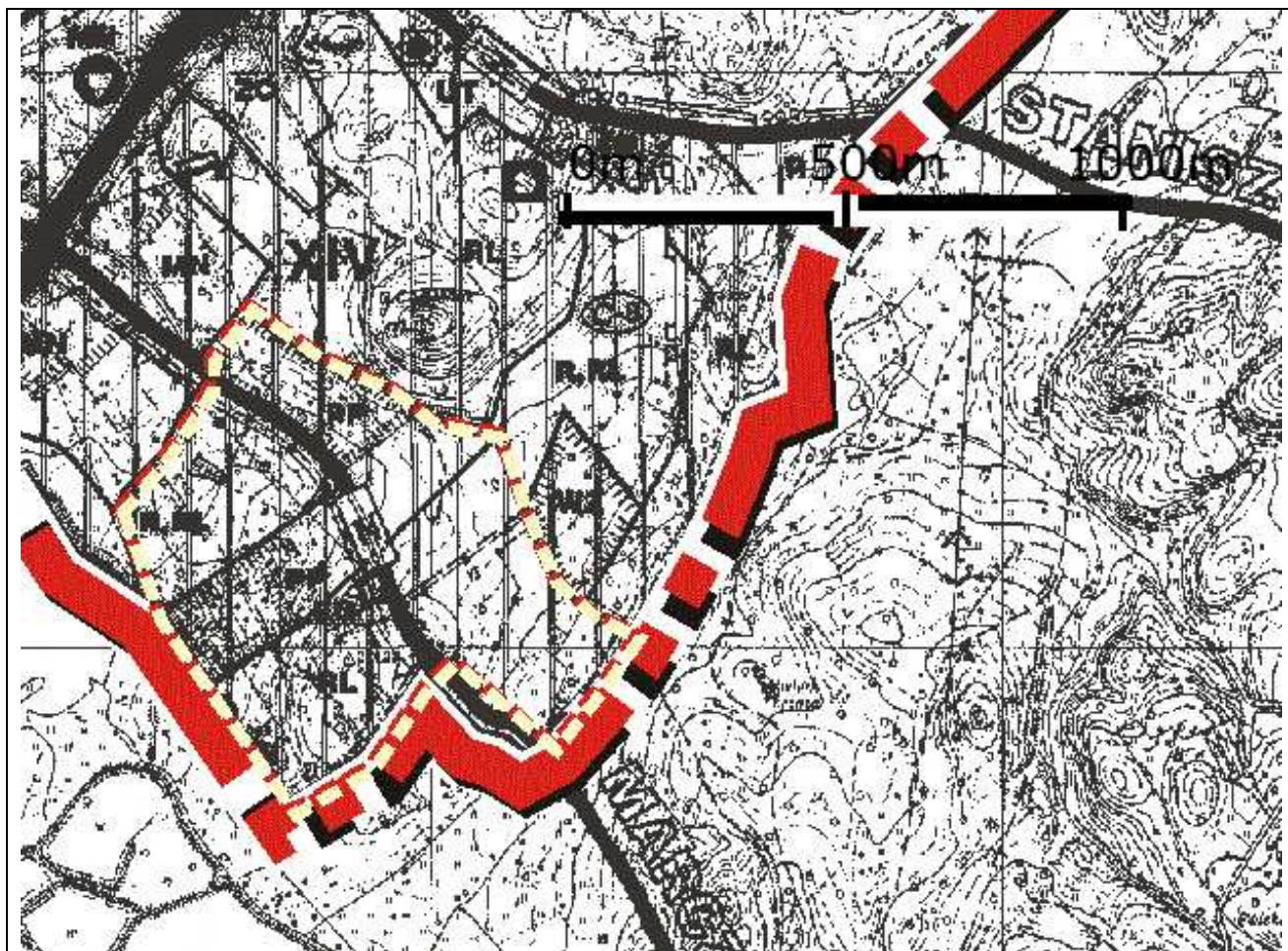


Trzy obszary wydzielone obszary w Jagniątkowie

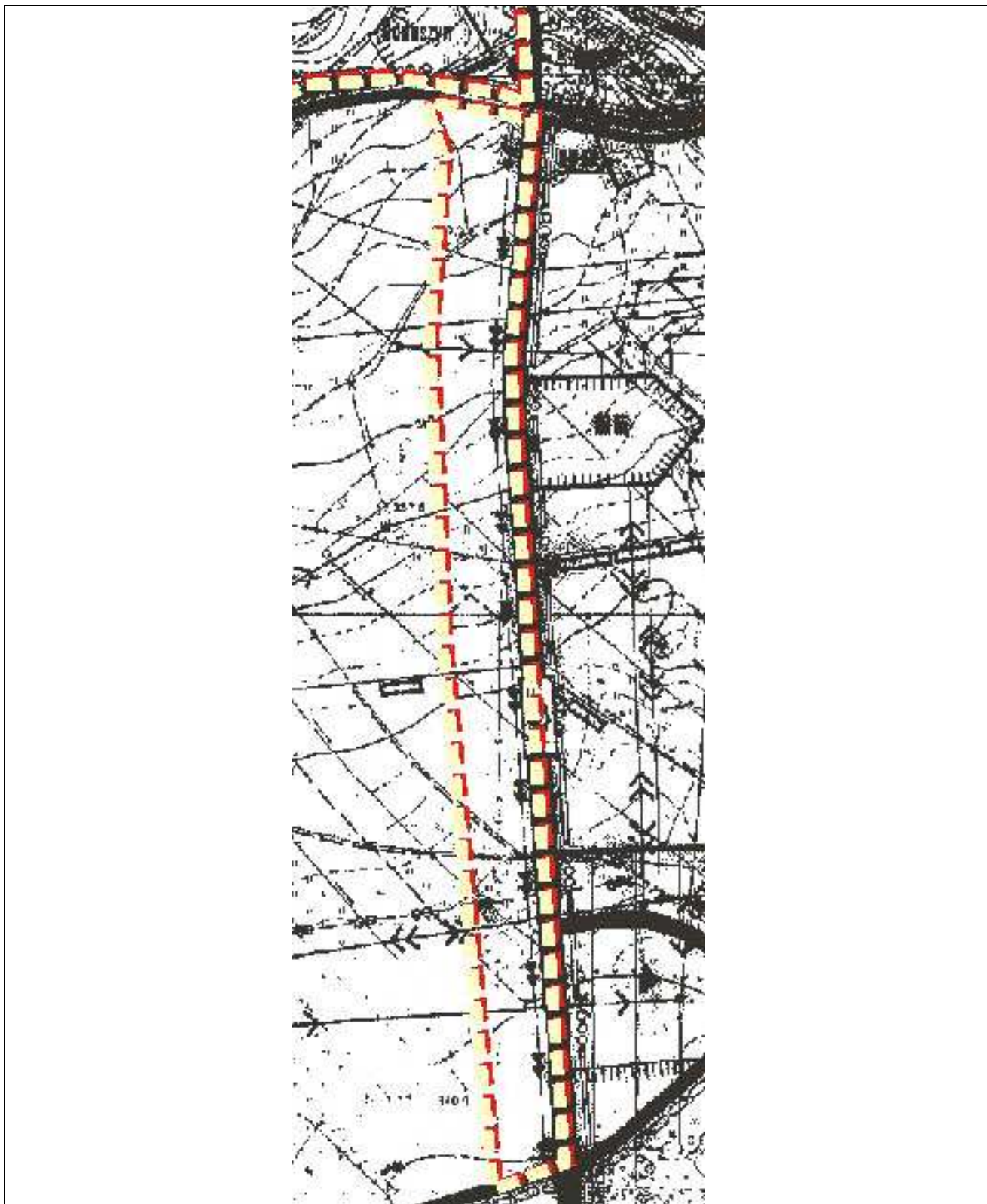
Granice obszarów objętych zmianą studium wyznaczone na podstawie uchwały nr 217/XXXI/2008 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 24 czerwca 2008 roku.



Obszar leżący wzdłuż ul. Bronka Czecha i przylegający do Osiedla Żeromskiego w dzielnicy Sobieszów

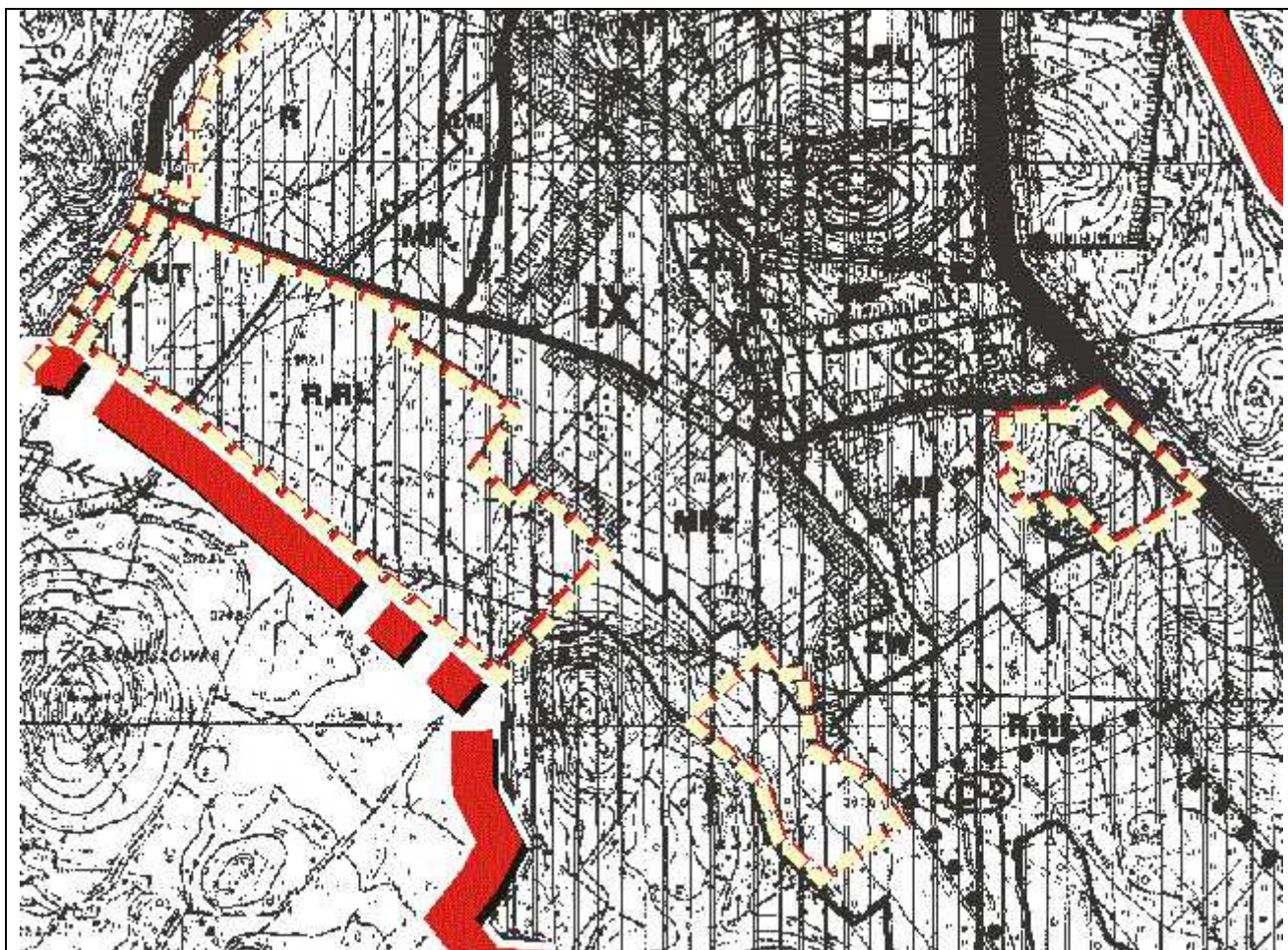


Obszar przylegający od południa do granicy miasta z gminą Podgórzyn, leżący przy ul Wróblewskiego w dzielnicy Cieplice



Obszar przylegający do granicy miasta z gminą Stara Kamienica wzdłuż drogi do Wojcieszyc oraz obszar leżący wzdłuż ul. Lubańskiej, łączący dzielnicę Cieplice z Goduszynem





Obszar na osiedlu Czarne przyległy do granic miasta z gminą Podgórzyn, ograniczony w części ulicami Mickiewicza, Nowa i Wrzosowa

Obszar położony wzdłuż ul. Czarnoleskiej i Wzgórz łomnickich oraz obszar położony na południe od ul. Czarnoleskiej wzdłuż ul. Sudeckiej



Obszar leżący wzdłuż ul. Nowowiejskiej w części użytkowany w formie ogrodów działkowych

## ROZDZIAŁ 2. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA.

Projekt Studium został opracowany w oparciu o ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 roku (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 i Nr 41 poz. 412). Jego charakter określa przede wszystkim Art. 6 tej ustawy.

Formalnym aktem otwierającym prace nad Studium była Uchwała Nr XXXII/430/98 Rady Miejskiej w Jeleniej Górze z dnia 10 lutego 1998 r. o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium zostało przyjęte Uchwałą Nr 482/XXXVII/2001 Rady Miejskiej w Jeleniej Górze z dnia 22 maja 2001 roku o uchwaleniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Projekt Studium został opracowany przez Biuro Urbanistyczne Ecoland z Wrocławia, pod kierunkiem mgr inż. arch. Marka Wilanda (nr uprawnień urbanistycznych 1016/89 z dnia 12.09.1989 r.). W zespole opracowującym Studium m.in. uczestniczyli:

- mgr Zdzisław Cichocki
- dr Jerzy Bieroński
- mgr inż. Edyta Jaworska
- mgr inż. Andrzej Konarski
- mgr inż. Kazimierz Mironowicz
- mgr inż. Alicja Wojda
- mgr inż. Elżbiea Koterba
- mgr inż. Bożena Ochnik

oraz studenci WA PWr:

- Elżbieta Kawa
- Marzena Janus

*Na mocy Uchwały Nr 218/XXXI/2008 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 24 czerwca 2008r. opracowywana jest zmiana w studium dotycząca wyznaczenia lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.*

*Podstawą prawną zmiany jest ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003r. z późn. zmianami), która określa wymagania dot. opracowania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ich zmian w art. 9-13 oraz art. 33.*

*Projekt zmiany studium opracowuje „DOM” Pracownia Urbanistyczna, FHU, z siedzibą w Jeleniej Górze przy ul. Bankowej 22. Głównym projektantem jest arch. Anna Podworska – Michalak.*

*Na mocy uchwały nr 68/XI/2007 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 12 czerwca 2007 roku oraz uchwałą nr 217/XXXI/2008 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 24 czerwca 2008 roku została pojęta uchwała o przystąpieniu do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania*

*przestrzennego dla układu komunikacyjnego oraz w granicach terenów przedstawionych na załącznikach do uchwał.*

*Projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego został opracowany przez biuro REGIOPLAN s.p. z o.o. z Wrocławia pod kierunkiem Pani mgr inż. Sylwii Wróbel (ZIOU nr Z-369). W zespole projektowym uczestniczyli: Angelika Jonak (ZIOU nr Z-465).*

### **ROZDZIAŁ 3. CELE STUDIUM**

1. Głównym celem Studium jest określenie polityki przestrzennej, umożliwiającej poprawę standardu życia i zamieszkania lokalnej społeczności, podwyższenie turystycznej i uzdrowiskowej atrakcyjności miasta oraz umożliwiającej jego aktywizację społeczno-gospodarczą, w warunkach:
  - 1) Położenia miasta z dala od obecnego ośrodka wojewódzkiego, w rejonie przygranicznym i na obszarze o wysokich walorach przyrodniczych i turystycznych.
  - 2) Położenia miasta w rejonie o specyficznych cechach klimatu kotliny śródgórskiej - częste inwersje termiczne, występowanie wyjątkowo niskich ekstremów temperatur minimalnych.
  - 3) Pełnienia przez miasto funkcji ważnego subregionalnego ośrodka usługowego przy równoczesnej, silnej specjalizacji z dominacją funkcji przemysłowej, turystycznej i uzdrowiskowej.
  - 4) Słabo rozwiniętej kooperacji zakładów przemysłowych z innymi sektorami działalności gospodarczej (w szczególności drobnych firm).
  - 5) Pełnienia przez miasto funkcji ważnego miejsca pracy dla otaczającego rejonu, przy równoczesnej, występującej w ostatnim okresie, względnie wysokiej stopie bezrobocia wśród mieszkańców.
2. Najważniejsze cele szczegółowe, to m.in.:
3. Kształtowanie racjonalnego i spójnego układu funkcjonalno-przestrzennego, w tym:
  - a) wzmocnienie powiązań komunikacyjnych i funkcjonalnych pomiędzy głównymi układami osadniczymi tworzącymi zespół miejski
  - b) przekształcenie i doposażenie obszarów peryferyjnej zabudowy
  - c) intensyfikację, wzbogacenie i uatrakcyjnienie zagospodarowania na obszarach centralnych miasta oraz na ciągu łączącym obszary centralne Jeleniej Góry i Cieplic ("main-street")
  - d) sukcesywna sanacja i atrakcyjne zagospodarowanie dolin rzecznych.
- 1) Poprawa powiązań komunikacyjnych - wewnętrznych i zewnętrznych; zorganizowanie odpowiednich tras dla ruchu tranzytowego, odciążających

- wewnętrzny układ komunikacyjny.
- 2) Poprawa warunków mieszkaniowych; dążenie do osiągnięcia przeciętnych standardów krajów Unii Europejskiej.
  - 3) Wzbogacenie wyposażenia miasta w obiekty usługowe; ukształtowanie atrakcyjnego i prestiżowego centrum usługowego o znaczeniu regionalnym.
  - 4) Pełne wyposażenie przestrzeni miejskiej w sprawnie działające systemy infrastruktury technicznej.
  - 5) Stworzenie ciągłego systemu przyrodniczego miasta, powiązanie go z zewnętrznym systemem przyrodniczym; wyeliminowanie Źródeł zanieczyszczeń rzek - doprowadzenie do regeneracji ekosystemów wodnych (osiągnięcie I klasy czystości).
  - 6) Przyrodnicze i kulturowe wzbogacenie przestrzeni miejskiej oraz podwyższenie jej walorów krajobrazowych i zdrowotnych; powiększenie terenów zielonych, rekreacyjno-sportowych i leśnych.
  - 7) Wzmocnienie funkcji centralnych; ukształtowanie Jeleniej Góry, jako silnego, wielofunkcyjnego ośrodka regionalnego rangi krajowej, komplementarnego (wspomagającego) w stosunku do centralnego ośrodka wojewódzkiego, w szczególności w zakresie oświaty ponadpodstawowej, specjalistycznego leczenia szpitalnego, wyższej kultury, kultury fizycznej, niektórych działów administracji państwowej (wojewódzkiej) i specjalnej.
  - 8) Poprawa standardu i znaczenia uzdrowiska w Cieplicach.
  - 9) Stworzenie z Jeleniej Góry wysokiej rangi regionalnego ośrodka rozrządowego ruchu turystycznego.
  - 10) Wzmocnienie bazy ekonomicznej i poszerzenie rynku pracy - wyznaczenie ofert terenowych dla rozwoju nowych aktywności gospodarczych, w tym nowych zakładów przemysłowych.

## **CZĘŚĆ II. STREFA ŚRODOWISKOWA**

### **ROZDZIAŁ 4. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE.**

#### **4.1. Uwarunkowania rozwoju.**

1. Budowa geologiczna stwarza na części obszaru utrudnienia dla rozwoju miasta, poprzez występowanie gruntów trudno urabialnych oraz płytkiego podłoża skalnego - co komplikuje prace budowlane, rozbudowę infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz powiększa koszty robót.
2. W podłożu geologicznym miasta występują podwyższone zawartości pierwiastków radioaktywnych (uran i produkty jego rozpadu promieniotwórczego – w tym zwłaszcza

radon). Jednym ze skutków tego jest wzrost intensywności promieniowania naturalnego. Występuje wyraźne podwyższenie intensywności promieniowania falowego gamma nie stwarzające zagrożenia dla zdrowia mieszkańców. Jednak w wyniku przemian promieniotwórczych radonu ( $^{222}\text{Rn}$ ) następuje emisja promieniowania cząsteczkowego alfa i beta. Zwłaszcza promieniowanie alfa jest szczególnie groźne dla zdrowia, ale jego oddziaływanie ma bardzo ograniczony zasięg lokalny (niekiedy tylko do pojedynczego budynku).

3. Budowa geologiczna wraz z warunkami hydrogeologicznymi sprzyja występowaniu na tym terenie wód termalnych, uznanych za kopalinę podstawową i mających unikalne własności oraz istotne znaczenie balneologiczne. Temperatura tych wód jest najwyższa w Polsce ( $87^{\circ}\text{C}$ ), a ich zasoby są znaczne ( $54,56 \text{ m}^3/\text{h}$ ).
4. Część terenów opracowania zmiany studium leży w granicach złoża wód leczniczych o kodzie systemowym 7926 WL o powierzchni 1070. 05 ha.s
5. Pozostałe złoża surowców mineralnych, występujące na obszarze miasta, nie mają istotnego znaczenia ekonomicznego (granit i jego zwietrzliny, surowce ilaste). Na ich eksploatację nie udzielono dotychczas koncesji.
6. Na górskich terenach miasta warunki hydrogeologiczne sprzyjają szybkiemu, podziemnemu odprowadzaniu do cieków powierzchniowych podstawowej części opadów atmosferycznych. Odprowadzanie wody podziemnej odbywa się w takich obszarach głównie w obrębie płytkich stref utworów pokrywowych.
7. Retencja wód podziemnych we wglębnych strefach szczelinowych jest niewielka, aczkolwiek cechująca się stabilnością. Najbardziej zasobne zbiorniki użytkowych wód podziemnych związane są ze strefami dolin największych rzek terenu miasta (Bóbr i Kamienna). Ich wodonośność zwykle mieści się w przedziale  $30\text{-}50 \text{ m}^3/\text{h}$  - w niektórych strefach przekracza jednak  $70 \text{ m}^3/\text{h}$ . *Na rysunku Studium pt. "Uwarunkowania rozwoju przestrzennego" przedstawiono obszary występowania zbiorników wód podziemnych o średniej lub dużej wodonośności.*
8. Najzasobniejsze zbiorniki użytkowych wód podziemnych (doliny Bobru oraz Kamiennej) nie posiadają izolacji od powierzchni terenu. Są one wskutek tego narażone na oddziaływanie zanieczyszczeń z powierzchni. *Na rysunku Studium pt. "Uwarunkowania rozwoju przestrzennego" oznaczone zostały obszary zbiornikowe nie posiadające izolacji od powierzchni terenu oraz obszary o izolacji częściowej.*
9. W karkonoskiej części miasta występuje jeden z wyznaczonych na terenie kraju Głównych Zbiorników Wód Podziemnych wymagających szczególnej ochrony (zbiornik nr 344).

---

Został on zakwalifikowany jako obszar najwyższej ochrony.

10. Znaczna część terenu miasta stanowi obszar infiltracyjnego zasilania zbiorników wód podziemnych.
11. Rzeźba terenu miasta jest na znacznym obszarze bardzo urozmaicona. Całkowite deniwelacje przekraczają 1100 m. Jednak większa część miasta, położona w Kotlinie Jeleniogórskiej, zajmuje teren o wyraźnie mniejszych deniwelacjach, na ogół nieprzekraczających 100 m. Na rysunku Studium pt. "Uwarunkowania rozwoju przestrzennego" oznakowano obszary o znacznych spadkach i deniwelacjach; występują na nich utrudnienia dla rozwoju zabudowy oraz infrastruktury technicznej.
12. Szczególnie wartościowymi elementami krajobrazu terenów miasta są: Karkonosze wraz z przyległym obniżeniem śródgórskim (Karkonoski Padół Śródgórski), przełom doliny Bobru, doliny potoków spływających z Karkonoszy, należące do miasta fragmenty Gór Izerskich oraz ciągi wzgórz w obrębie dna Kotliny Jeleniogórskiej. Ze względu na otaczające Kotlinę Jeleniogórską masywy górskie, cały obszar miasta cechują wysokie walory widokowe.
13. Na większości terenu doliny rzeczne wyznaczają osie przestrzennego rozwoju zabudowy. Oś o kierunku z południowego na północny wschód wyznaczają doliny Wrzosówki oraz Kamiennej, a oś o przebiegu wschód-zachód wyznacza dolina Bobru.
14. Rzeźba terenu miasta posiada znaczne walory krajobrazowe. Stwarza szerokie możliwości wykorzystania turystycznego, rekreacyjnego oraz edukacyjnego. Do szczególnie atrakcyjnych należy karkonoska część miasta, a w jej obrębie formy skałkowe.
15. Warunki klimatyczne miasta cechuje podwyższona, a na części obszaru znaczna uciążliwość dla jego funkcjonowania. Jednostka Jagniątków, wraz z terenami Karkonoskiego Parku Narodowego, należy do chłodniejszych stref klimatycznych (umiarkowanie chłodna, chłodna i bardzo chłodna), natomiast pozostała część miasta objęta jest strefą cieplejszą (umiarkowanie ciepłą).
16. Obszar miasta, szczególnie w jego górskiej części, cechuje znaczna frekwencja opadów o dużej intensywności, co zwiększa zagrożenie erozją powierzchni terenu oraz koszty utrzymania zamulanych lub erodowanych urządzeń melioracyjnych. Maksymalne sumy dobowe opadów osiągają w wieloleciu 80-110 mm w Kotlinie Jeleniogórskiej, a w górach są jeszcze wyższe.
17. Karkonoską część miasta cechuje długie zaleganie pokrywy śnieżnej, co stanowi podstawę do rozwoju turystyki zimowej - w tym także jej form kwalifikowanych.

18. Klimat miasta cechuje znaczna zmienność czasu trwania termicznych pór roku. Warunkuje to zwiększone ryzyko ekonomiczne form gospodarowania silnie od tego uzależnionych (np. rolnictwo, obsługa turystyki). W Jeleniej Górze czas trwania termicznej zimy waha się w wieloletniu od 0 do 126 dni, a lata od 15 do 104 dni.
19. Warunki klimatyczne terenu miasta stwarzają utrudnienia w utrzymaniu szlaków komunikacyjnych oraz mają negatywny wpływ na bezpieczeństwo ruchu.
20. Teren miasta cechuje podwyższona frekwencja wiatrów fenowych oraz zastoisk powietrza z odwróconym pionowym gradientem termicznym. Są to niekorzystne cechy biometeorologiczne oraz utrudniające okresowo rozpraszanie zanieczyszczeń powietrza. Przeciętna frekwencja fenów w Kotlinie Jeleniogórskiej wynosi około 128 dni w roku, a w Karkonoszach około 66 dni. *Jest to uwarunkowanie będące szczególną cechą klimatu terenu miasta. Nie stanowi ono jednak bariery do rozwoju miasta, a skłania jedynie do zwiększenia starań o obniżenie emisji zanieczyszczeń do atmosfery.*
21. Główne rzeki obszaru miasta (Bóbr, Kamienna, Wrzosówka) cechują znaczne, krótkookresowe wahania przepływu, co utrudnia ich gospodarcze wykorzystanie.
22. Zagrożenie powodziowe miasta należy ocenić jako podwyższone, zwłaszcza dla jego części położonych w dolinie Bobru, Kamiennej i Wrzosówki. W ciągu ostatnich 22 lat wystąpiły na tym terenie dwie duże powodzie (1977 r. i 1997 r.). *Funkcjonujące podczas powodzi 1997 roku suche zbiorniki retencyjne („Cieplice” na Wrzosówce oraz „Sobieszów” na Kamiennej) nie zapewniły bezpiecznego przeprowadzenia przez miasto wezbrań niższych od wody stuletniej (na Kamiennej wezbranie 1997 r. osiągnęło powtarzalność 67-letnią).*
23. Dość często występujące wysokie wezbrania rzek, nawet nie mające charakteru powodziowego, zwiększają ryzyko powstawania szkód w technicznej zabudowie koryt lub w budowlach hydrotechnicznych.
24. Zasoby wód podziemnych mają większe rozmiary w strefie dolin rzek. W górskich obszarach miasta zasoby płytszych wód podziemnych mają w znacznej mierze charakter dynamiczny (silnie zmienny). *(patrz rysunek Studium pt. "Uwarunkowania rozwoju przestrzennego").*
25. Zasoby bilansowe użytkowych wód podziemnych terenu miasta zostały w całości rozdysponowane. Nie są wprawdzie w pełni wykorzystywane, ale intensyfikacja eksploatacji wód zbiornika jeleniogórskiego spowodowałaby zwiększenie zagrożenia ich zanieczyszczeniem (w tym w wyniku wzrostu wpływów z powierzchni terenu, z uwagi na dynamizację wymiany wody). Zasoby te mogą stanowić tylko uzupełnienie głównej części zasobów wodnych regionu – związanych z wodami powierzchniowymi.



26. Zasoby wód powierzchniowych są bardzo znaczne, jednak ich dyspozycyjność jest silnie obniżona, gdyż znaczna część odpływu jest odprowadzana podczas krótko trwających wezbrań.
27. Zasoby wód powierzchniowych są ograniczane przez zanieczyszczenie rzek zrzutami ścieków, głównie komunalnych.
28. Gleby i zwietrzliny na zboczach górskich terenu miasta podlegają w wielu miejscach bardziej lub mniej zaawansowanej destrukcji. Dotyczy to w szczególności stref zagrożonych zjawiskiem kłęski ekologicznej (Karkonosze).
29. Szata roślinna i fauna terenu miasta zawiera wiele gatunków znajdujących się pod ochroną. Jest to ważny walor turystyczny i edukacyjny. Tylko w części pozakarkonoskiej zinwentaryzowano np. 30 gatunków roślin chronionych oraz 106 gatunków ptaków chronionych.
30. Stan zdrowotności lasów oraz rozmiary powierzchni leśnej do niedawna ulegały wyraźnemu obniżeniu, w rezultacie kłęski ekologicznej, która wystąpiła na obszarze Karkonoszy. Obecna sytuacja ulega stopniowej poprawie, wskutek zmniejszenia emisji zanieczyszczeń oraz dzięki przeciwdziałaniu służb leśnych.
31. Możliwości gospodarczego wykorzystania lasów oraz zasobów faunistycznych są na części obszaru uwarunkowane istnieniem terenów chronionych oraz koniecznością przeciwdziałania zagrożeniu kłęską ekologiczną.
32. Większość gleb terenu miasta wykazuje znaczny stopień zakwaszenia i jest nisko zasobna w niektóre składniki pokarmowe, zwłaszcza fosfor.
33. Na obszarze miasta istnieją znaczne powierzchnie gruntów narażonych na erozję (głównie w części karkonoskiej i Pogórza Karkonoszy).
34. Zakwaszenie wód płynących oraz ich zanieczyszczenie ściekami wpłynęło na zmniejszenie liczby gatunków ryb oraz ich populacji. Ma to negatywny wpływ na warunki rozwoju hodowli ryb oraz rekreacji związanej z wędkarstwem.
35. Wszystkie wody powierzchniowe znajdują się pod negatywnym wpływem kwaśnych deszczów. Szczególnie duże jest zakwaszenie opadów atmosferycznych w wysokich partiach Karkonoszy (pH deszczu często poniżej 4, pH osadów często poniżej 3,5).
36. Wyniki monitoringu jakości wód powierzchniowych wykazuje w ostatnich latach wyraźną poprawę wielu wskaźników, w wyniku porządkowania gospodarki wodno-ściekowej. Stężenie azotynów w Bobrze powyżej Jeleniej Góry obniżyło się w latach 1985-1995 o 80%

- (do II klasy), a fosforanów o 50% (do II klasy). Czynnikiem decydującym o ogólnej klasie czystości większych rzek terenu miasta pozostaje nadal zanieczyszczenie bakteriologiczne (woda nie odpowiada normom), którego Źródłem są głównie ścieki sanitarne i bytowo-gospodarcze.
37. Na stan czystości powietrza atmosferycznego terenu miasta mają wpływ zanieczyszczenia napływowe oraz emisja ze Źródeł lokalnych. Zanieczyszczenia napływowe są czynnikiem decydującym w karkonoskiej części miasta, natomiast Źródła lokalne mają większy wpływ na stan powietrza w obrębie Kotliny Jeleniogórskiej - zwłaszcza na terenach zabudowanych i wzdłuż szlaków komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu.
  38. Stan czystości powietrza atmosferycznego jest na obszarach miasta silnie zróżnicowany. Strefy objęte zabudową, zwłaszcza zwartą, a także będące pod wpływem dużego natężenia ruchu komunikacyjnego wykazują podwyższenie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń powietrza. *Należy przewidywać, że zanieczyszczenia komunikacyjne mogą stanowić coraz większy problem w przyszłym rozwoju miasta.*
  39. W 1999 r. oprócz przekroczenia dopuszczalnych norm stężeń średniorocznych  $\text{NO}^2$  przy ul. Wolności (o 84%) i przy ul. Piotra Ściegiennego (o 44%) nie stwierdzono takich przekroczeń w innych punktach pomiarowych. Nigdzie nie stwierdzono przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie  $\text{SO}^2$  i pyłu zawieszonego, a pomiary przeprowadzone przy ul. Sudeckiej w ruchliwym węzle komunikacyjnym nie wykazały przekroczenia dopuszczalnych norm stężeń wszystkich oznaczanych zanieczyszczeń. W rozkładzie rocznym notuje się wyraźny wzrost stężeń zanieczyszczeń (zwłaszcza  $\text{NO}^2$  i pyłu zawieszonego) w sezonie grzewczym, co wskazuje na znaczący wpływ na środowisko systemów ogrzewania.
  40. Pomiary monitoringowe zanieczyszczeń powietrza wykazują w ostatnich latach systematyczną poprawę jego jakości w wielu punktach kontrolnych na terenie miasta. Jest to głównie rezultatem zmniejszenia lokalnych emisji zanieczyszczeń.
  41. Zanieczyszczenie wód podziemnych, spowodowane emisją ze Źródeł lokalnych, ma na terenie miasta ograniczony zasięg i rozmiary. Arealne zakwaszenie płytkich wód podziemnych, spowodowane emisjami napływowymi (tzw. kwaśne deszcze), występuje głównie w karkonoskiej części miasta. Wody Źródeł karkonoskich mają w licznych przypadkach pH obniżone do poniżej 5,0. *Zidentyfikowane strefy występowania użytkowych wód podziemnych zanieczyszczonych z powierzchni przedstawiono na rysunku Studium pt. "Uwarunkowania rozwoju przestrzennego".*
  42. Odpady komunalne miasta składowane są poza jego obszarem i wskutek tego nie wpływają

negatywnie na stan jego środowiska. Eksploatowane składowisko odpadów w Siedlęcinie ma już tylko niewielkie rezerwy pojemności, co wskazuje na pilną konieczność znalezienia lokalizacji dla nowego składowiska. *Nowej lokalizacji należy szukać poza granicami miasta, gdyż w jego granicach brak właściwych uwarunkowań dla usytuowania takiego obiektu.*

43. Składowiska odpadów przemysłowych oraz tereny dawnych osadników znajdują się w trakcie rekultywacji, albo są do niej przygotowywane. Prowadzi to do stopniowego zmniejszania ich oddziaływania na środowisko.
44. Środowisko glebowe terenu miasta przyjmuje zanieczyszczenia napływające na ten teren wraz z powietrzem atmosferycznym. Wyniki badań wskazują na istotne zanieczyszczenie gleb Karkonoszy licznymi substancjami szkodliwymi.
45. Nadzwyczajne zagrożenia środowiska terenu miasta związane są z istnieniem zakładów stosujących oraz składowanych materiały niebezpieczne, a także z transportem kołowym. Na terenie miasta wyznaczona została trasa transportu materiałów niebezpiecznych wzdłuż drogi krajowej nr 3. Sprawę przewozu drogowego benzyn (o numerze rozpoznawczym 1203) oraz skroplonych mieszanin węglowodorów gazowych (o numerze rozpoznawczym 1965) w cysternach o pojemności powyżej 7000 litrów dokonywanego w celu zaopatrzenia stacji paliw, reguluje Rozporządzenie Nr 7/98 Wojewody Jeleniogórskiego z dnia 8 lipca 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Jeleniogórskiego Nr 32 - Jelenia Góra, dnia 13 lipca 1998 r.).
46. Do najbardziej uciążliwych dla środowiska obiektów na terenie miasta należą: ciepłownia osiedlowa "Zabobrze" i elektrociepłownia "Miasto" (wyposażone jednak w instalacje oczyszczania spalin, co powoduje, że nie są przekraczane emisje określone w stosownych decyzjach) oraz staw osadowy Staniszków (wyłączony z eksploatacji i przygotowywany do rekultywacji).
47. W strukturze powiązań ekologicznych terenu miasta z obszarami sąsiadującymi szczególnie istotną rolę pełnią doliny rzeczne, a także tereny zalesione oraz łąkowe. *Doliny rzeczne, z korytami cieków, przyległymi powierzchniami terasowymi i podmokłościami, pełnią funkcję korytarzy ekologicznych. Ułatwiają one migrację gatunków, przez co zabezpieczają warunki kształtowania bioróżnorodności. Podobną rolę spełniają zwarte kompleksy leśne i łąkowe - w odniesieniu do gatunków preferujących tego rodzaju siedliska.*
48. Na terenie miasta znajdują się następujące obszary podlegające ochronie:
  - 1) Karkonoski Park Narodowy, obejmujący część należącego do miasta obszaru Karkonoszy; wyznaczone tam zostały strefy objęte ochroną całkowitą, strefy ochrony częściowej oraz strefa otulinowa; na obszarze Parku obowiązują ograniczenia ustawowe oraz wynikające z jego Planu Ochrony

- 2) Park Krajobrazowy Doliny Bobru; fragment parku i jego otuliny obejmuje północną część miasta, leżącą nieopodal historycznego centrum; dla obszaru parku i otuliny sporządzono plan ochrony, który nie został jeszcze zatwierdzony
  - 3) Rudawski Park Krajobrazowy; w granicach miasta znajduje się część strefy otulinowej parku; dla obszaru parku i jego otuliny obowiązują ustalenia planu ochrony - zatwierdzonego w 1998 r.
  - 4) Obszar Chronionego Krajobrazu "Karkonosze - Góry Izerskie"; obiekt ten obecnie prawnie nie istnieje, gdyż akt go powołujący nie został ujęty w Zarządzeniu Nr 45 Wojewody Dolnośląskiego z 16 marca 1999 r. w sprawie ustalenia wykazu aktów prawa miejscowego wydanych przez dotychczasowych wojewodów jeleniogórskiego, legnickiego, wałbrzyskiego i wrocławskiego nadal obowiązujących na obszarze Województwa Dolnośląskiego (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 6 poz. 208). Planowana jest natomiast reaktywacja tego obszaru chronionego.
  - 5) Obszar Natura 2000 – Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH020006 Karkonosze najwyższe pasmo górskie Sudetów zbudowane jest ze skał granitowych i metamorficznych. Na charakterystycznych, zrównanych wierzchołkach grzbietów występują murawy wysokogórskie, zarośla kosodrzewiny, wierzby lapońskiej i jarzębiny oraz subalpejskie torfowiska wysokie. Poniżej, w kotłach polodowcowych znajdują się jeziora górskie. Lasy regla górnego to głównie bory świerkowe, mocno zdegradowane na skutek oddziaływania zanieczyszczeń powietrza. Piętro regla dolnego jest silnie przekształcone w wyniku działalności człowieka (głównie gospodarka leśna). Poza głównym grzbietem Karkonoszy, obszar obejmuje również sąsiedni Grzbiet Lasocki. Obszar obejmuje Karkonoski Park Narodowy (5 579 ha; 1959) wraz z otuliną i Obszarem Chronionego Krajobrazu Karkonosze-Góry Izerskie. Obszar częściowo położony na terenie Rezerwatu Biosfery Karkonosze/Krkonose (60 500 ha; 1992).
  - 6) Obszar Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków - PLB020007 Karkonosze - leżą w Sudetach zachodnich i stanowią najwyższe pasmo Sudetów (Śnieżka 1602 m npm). Obszar obejmuje Karkonoski Park Narodowy. Od południa granicę Karkonoszy stanowi granica państwa; od strony północnej przylega Kotlina Jeleniogórska; od zachodu - Góry Izerskie; od wschodu - Brama Lubawska i Rudawy Janowickie. Karkonoski Rezerwat Biosfery (5575 ha), rezerwat dwustronny - polsko-czeski Karkonoski Park Narodowy (5575 ha). Występują następujące formy ochrony: Park Narodowy: Karkonoski (5575,0 ha) Rezerwat Biosfery: Karkonoski (5575,0 ha) (rez.dwustronny - polsko-czeski) Park Krajobrazowy: Rudawski (15705,0 ha) Obszar Chronionego Krajobrazu Karkonosze-Góry Izerskie
49. W granicach miasta znajdują się 22 pomniki przyrody ożywionej i nieożywionej (drzewa i grupy drzew oraz głazy narzutowe), w tym jeden powołany decyzją Rady Miejskiej.
50. Na obszarze municypalnym miasta istnieją (zidentyfikowane głównie w "Inwentaryzacji

przyrodniczej") obszary o znacznych walorach przyrodniczych, nie objęte dotąd ochroną lub chronione niewystarczająco. Należą do nich: fragment doliny Bobru w Bobrowym Jarze (wzmocnienie formy ochrony), dolina potoku Złotucha, las grądowo-bukowy i łąki w Maciejowej, kompleks stawów rybnych w Cieplicach, trzcinowisko i łąki na wschód od Sobieszowa, zbocza doliny Wrzosówki na południowy zachód od Sobieszowa, las na zachód od Goduszyna, łąg jesionowo-olszowy na wschód od Maciejowej, olszyna na północny wschód od Maciejowej, północno-wschodnie podnóże Góry Chojnik, pas zarośli przydrożnych na północ od Strupic, trzcinowisko w Sosnowicy, tereny źródłiskowe potoku Pijawnik oraz założenie parkowe na Wzgórzu Krzywoustego.

51. Warunki naturalne stwarzają następujące bariery dla przyszłego rozwoju zabudowy oraz infrastruktury miasta:

- 1) Bariera deniwelacji rzeźby; ogranicza ona zwłaszcza rozwój zwartej zabudowy oraz podziemnej infrastruktury technicznej; stwarza znaczne utrudnienia dla szlaków komunikacyjnych; tereny o znacznych deniwelacjach oznaczono na rysunku Studium pt. "Uwarunkowania rozwoju przestrzennego".
- 2) Bariera klimatyczna; wpływa przede wszystkim na wzrost kosztów rozwoju zainwestowania, a następnie utrzymania powstałych obiektów; szczególne utrudnienia z tego powodu występują w karkonoskiej części miasta (jednostka "Jagniątków") oraz w obszarach o znacznych deniwelacjach.
- 3) Względy ochrony przyrody i krajobrazu; ze względów formalnych mają charakter wybitnie barierowy, jednak z występowaniem efektów korzystnych - przy odpowiednim wykorzystaniu tych terenów dla rozwoju funkcji turystycznych, rekreacyjnych i edukacyjnych; potrzeba ochrony krajobrazu stwarza ważne uwarunkowanie, mające wpływ na kształt architektoniczny oraz planistyczny miasta; tereny chronione zostały oznaczone na rysunku Studium pt. "Uwarunkowania rozwoju przestrzennego".
- 4) Bariera hydrologiczna; dotyczy głównie obszarów zalewanych podczas wezbrań, ale także stref występowania płytkich wód podziemnych.
- 5) Bariera ekologiczna; związana z negatywnym oddziaływaniem na środowisko oraz koniecznością właściwego kształtowania koegzystencji człowieka i elementów przyrody ożywionej; szczególną rolę pełnią w strukturze przyrodniczej korytarze ekologiczne, tereny leśne, podmokłe oraz zbiorniki wodne.
- 6) Bariera zasobów przyrodniczych koniecznych dla funkcjonowania miasta; są nią zwłaszcza zasoby wodne; miasto ma korzystne uwarunkowania w odniesieniu do zasobów potencjalnych (zwłaszcza wód powierzchniowych), co wynika z dodatniego klimatycznego bilansu wodnego; wykorzystywanie tych zasobów wymaga jednak znacznych nakładów dla ich zagospodarowania (zwiększenie retencji zbiornikowej); budowa zbiornika retencyjnego „Sosnówka” zwiększy możliwość wykorzystywania wód powierzchniowych; zasoby użytkowych wód podziemnych (zbilansowane) uległy już rozdysponowaniu, a niepełne wykorzystanie sprzyja zachowaniu niezłych cech jakościowych wody – w

warunkach niepełnej izolacji osadów zbiornikowych od powierzchni terenu; najbardziej zasobne zbiorniki wód podziemnych zostały oznaczone na rysunku Studium pt. "Uwarunkowania rozwoju przestrzennego".

52. W Jagniątkowie znajdują się tereny w granicach obszarów objętych zmianą studium, na których opracowanie ekofizjograficzne wykazało stanowiska roślin i zwierząt chronionych, co skłania do rozważnego dysponowania terenami i wyłączenia ich spod zainwestowania poprzez wycofanie z terenów chronionych projektowanej zabudowy.

#### **4.2. Kierunki rozwoju.**

1. Należy nadal rozwijać funkcje uzdrowiskowe miasta, wykorzystując zidentyfikowane złoża wód termalnych oraz funkcje turystyczne, ze względu na sprzyjające tej branży położenie miasta.
2. Eksploatacja innych surowców mineralnych powinna być na terenie miasta ograniczana. Należy zrezygnować z reaktywowania wydobycia w obrębie złóż surowców naturalnych, na które brak jest decyzji o ustanowieniu obszaru i terenu górniczego oraz na które nie udzielono dotychczas koncesji.
3. Wskazane jest wykonanie szczegółowych badań intensywności promieniowania w miejscach budowy obiektów mieszkalnych. Wiąże się to z występowaniem na terenie miasta wzmożonego promieniowania, spowodowanego obecnością w podłożu geologicznym pierwiastków radioaktywnych (uran, rad, radon). Wynikające z tego ewentualne zagrożenie powinno być uwzględniane w szczególności przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
4. Należy dążyć do zrekultywowania starych kamieniołomów, gdyż stanowią one element obniżający walory naturalne, a na ich terenie mogą być nielegalnie gromadzone odpady.
5. Należy czynić starania w kierunku ograniczenia zagrożenia powodziowego terenów miasta. Działania powinny mieć charakter kompleksowy: poprzez zwiększanie naturalnej i sztucznej retencji, optymalizację przepustowości wezbraniowej koryt rzek, rozbudowę przeciwwzalewowych urządzeń hydrotechnicznych (w tym także przeciwdziałającym zalewom wodami spływu powierzchniowego), stosowanie zwiększonej powierzchni przewodzenia wody pod projektowanymi przejściami mostowymi i kładkami, zwiększeniu przekroju przepustów, utrzymywaniu urządzeń melioracyjnych w prawidłowym stanie, modernizacji istniejących urządzeń przeciwpowodziowych (w tym innych zbiorników) i in. Zagrożenie powodziowe ze strony głównych rzek terenu miasta (Bóbr i Kamienna) powinno być ograniczane działaniami koordynowanymi w obrębie całych ich zlewni. Ich zakres powinny określać specjalistyczne opracowania.

6. Tereny, których obrona przed zalewem jest nieopłacalna, albo niemożliwa, nie powinny być przeznaczane pod zabudowę oraz nie powinny być uzbrajane w infrastrukturę techniczną - z wyjątkiem urządzeń broniących przed zalewem; należy określić (sporządzić odpowiednią mapę) obszary narażone na zalanie wodami powodziowymi.
7. Tereny mogące być potencjalnie zagrożone zalewem powodziowym lub podtapiane w żadnym wypadku nie mogą być wykorzystywane do składowania odpadów lub magazynowania substancji niebezpiecznych środowiskowo. Urządzenia gospodarki ściekowej powinny być lokalizowane poza zasięgiem wód wezbraniowych, a jeśli się już w ich przewidywanym zasięgu znajdują - powinny być w maksymalnym stopniu broniące przed zalewem. Rozbudowa lub modernizacja obiektów istniejących powinna w maksymalnym stopniu uwzględniać zagrożenie powodzią. Na terenach tych należy także ograniczyć rozwój nowego zainwestowania osadniczego i przemysłowego.
8. Należy przeciwdziałać erozji gleb i zwietrzelin na powierzchniach nachylonych - najlepiej poprzez ich zalesianie. Powierzchnie leśne podlegające erozji gruntów powinny mieć regulowaną gospodarkę wody na stokach.
9. Należy czynić dalsze starania o obniżenie obciążenia rzek terenu miasta ściekami komunalnymi i bytowo-gospodarczymi, w tym także we współpracy z innymi gminami.
10. Stan zasobów wodnych terenu miasta wskazuje, iż ujęcia powierzchniowe będą nadal w przyszłości główną formą zaopatrywania w wodę komunalną. Celowe jest zatem opracowanie programu ochrony zlewni ujęciowych przed zanieczyszczeniami. W tym zakresie niezbędna jest kooperacja z sąsiednimi gminami.
11. Należy nie dopuszczać do zanieczyszczania koryt cieków jakimikolwiek odpadami stałymi. Okresowo należy przeprowadzać oczyszczanie koryt z nagromadzonych odpadów.
12. Na obszarze występowania słabo izolowanych od powierzchni partii Zbiornika Wodonośnego Jeleniej Góry oraz innych zbiorników o takich cechach należy:
  - a) nie dopuszczać emisji zanieczyszczeń do gruntu i wód podziemnych wszelkiego typu i wszystkich horyzontów, a szczególnie dbać o stan sanitarny terenu
  - b) działalność gospodarczą poddawać zwiększonym rygorom w odniesieniu do jej oddziaływania na środowisko wodno-gruntowe
  - c) wskazane jest możliwie najlepsze zabezpieczenie przed infiltracją zanieczyszczeń komunikacyjnych, w tym także środków odmrażających jezdnie

- d) nie dopuszczać do zbytniego eksploatacyjnego obniżenia zwierciadła wód podziemnych
  - e) przewidywać konieczność szczególnej ochrony wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem, jeżeli mogą one przenikać do użytkowych warstw wodonośnych.
13. Ujmowane wody podziemne powinny być kontrolowane pod względem zawartości radonu. Podwyższone zawartości tego promieniotwórczego gazu powinny być usuwane.
  14. Należy dbać o stan sanitarny powierzchni terenu, dla zmniejszenia zagrożenia zanieczyszczeniem wód podziemnych i gleb.
  15. Likwidowane studnie powinny być wypełniane i uszczelniane naturalnym materiałem nieprzepuszczalnym. Służy to ochronie wód podziemnych przed zanieczyszczeniem.
  16. Należy czynić starania o obniżenie emisji zanieczyszczeń powietrza na terenie miasta, w tym także tzw. emisji niskiej, która jest lokalnie uciążliwa. W tym celu należy przede wszystkim konsekwentnie dążyć do zwiększenia udziału terenów zgazyfikowanych, instalowania urządzeń oczyszczających spaliny oraz eliminacji technologii powodujących emisję zanieczyszczeń.
  17. Szczególnym interesem miasta jest obniżenie do minimum stopnia zanieczyszczenia powietrza i środowiska przyrodniczego w ogólności na obszarze uzdrowiskowym Cieplic. Należy dążyć do wykorzystania w celach grzewczych energii cieplnej wód termalnych. Na obszarze tym zalecana jest szczególna dbałość o stan sanitarny terenu, stan zagospodarowania terenów zielonych oraz estetykę krajobrazu. Ze względu na znaczenie ujęć wód leczniczych szczególnie należy chronić na tym terenie wody podziemne przed zanieczyszczeniem i zaburzeniem ich reżimu. Chemiczne środki odmrażające nawierzchnię dróg i ulic powinny być tam stosowane z wielkim umiarem (w sytuacjach koniecznych), gdyż z łatwością przenikają do środowiska wód podziemnych, a w pewnych okresach zwiększają zanieczyszczenie atmosfery i powierzchni terenu (rozwieranie zanieczyszczonych pyłów).
  18. Należy usprawniać ruch pojazdów po szlakach wiodących przez miasto, w celu obniżenia emisji zanieczyszczeń w obrębie zabudowy. Celowym jest wyprowadzenie części ruchu samochodowego poza obszary zwartej zabudowy.
  19. Władze miasta powinny szczególnie dbać o jakość spalin pojazdów komunikacji komunalnej. W odniesieniu do pojazdów silnikowych komunikacji indywidualnej celowe może być dotowanie działalności punktów kontroli jakości spalin. Promować należy także użytkowanie pojazdów napędzanych paliwem gazowym.



20. Należy rozbudowywać sieć ścieżek rowerowych, zachęcających do częściowej rezygnacji z przemieszczania się samochodami. Będą one także pełniły funkcje rekreacyjne i turystyczne zarówno dla mieszkańców miasta, jak też dla przybywających tu turystów.
21. Należy wdrażać efektywne, społecznie i ekonomicznie akceptowalne formy ograniczania powstawania odpadów; należy podjąć działania w kierunku poszukiwania nowego miejsca dla lokalizacji składowiska odpadów (poza granicami miasta).
22. Należy popierać inicjatywy zmierzające do wykorzystywania surowców wtórnych w zakładach działających na terenie miasta. Uzasadnionym może być współdziałanie w tym zakresie z sąsiadującymi gminami.
23. Należy ograniczać, a gdy to jest możliwe nawet eliminować, magazynowanie i stosowanie substancji niebezpiecznych środowiskowo.
24. Należy wprowadzić odpowiednie urządzenia zabezpieczające wzdłuż wyznaczonych tras dla transportu materiałów niebezpiecznych (odcinek drogi krajowej nr 3).
25. Zgodnie z obowiązkami nakładanymi przez "Plan Ochrony Karkonoskiego Parku Narodowego" w należących do miasta terenach tego parku i jego otulinie należy:
  - a) szczególnie dbać o stan sanitarny i porządek w najbliższym otoczeniu obiektów kubaturowych, a zwłaszcza nie dopuszczać do zbytniego gromadzenia odpadów
  - b) ograniczać synantropizację zbiorowisk roślinnych
  - c) wyeliminować zagrożenia dla stanu czystości wód, gleby i powietrza
  - d) chronić strefy ekspozycji głównych dominant krajobrazowych w rejonie Chojnika.

Ponadto w "Planie ochrony Karkonoskiego Parku Narodowego" postuluje się, ażeby chronić drogi widokowe. Zwłaszcza należy chronić dalekie wglądy z głównych szlaków komunikacyjnych, panoramę Karkonoszy widoczną z następujących traktów: z drogi krajowej nr 3 - odcinki Maciejowa - Zabobrze i Jelenia Góra - Szklarska Poręba oraz z drogi wojewódzkiej nr 367 - odcinek Jelenia Góra - Karpacz, a ponadto z planowanej obwodnicy południowej.

26. W granicach parków krajobrazowych i ich otulin należy przestrzegać ustaleń planów ochrony.
27. Należy dążyć do obejmowania ochroną nowych obszarów, tam gdzie stosowne ekspertyzy to zalecają. W niniejszym Studium przedstawiono propozycje objęcia ochroną obszarów miasta, których dotychczas zidentyfikowane, szczególne walory przyrodnicze są lub mogą być zagrożone. Należą do nich:

- a) fragment doliny Bobru w Bobrowym Jarze (wzmocnienie formy ochrony; forma ochrony szczególnej powinna być określona w planie ochrony parku krajobrazowego),
  - b) dolina potoku Złotucha (jako rezerwat),
  - c) las grądowo-bukowy i łąki w Maciejowej (jako rezerwat wraz z otuliną),
  - d) kompleks stawów rybnych w Cieplicach (jako rezerwat),
  - e) trzcinowisko i łąki na wschód od Sobieszowa (jako użytek ekologiczny),
  - f) zbocza doliny Wrzosówki na południowy zachód od Sobieszowa (jako użytek ekologiczny),
  - g) las na zachód od Goduszyna (jako użytek ekologiczny dla ochrony stanowisk lilii złotogłów),
  - h) łąg jesionowo-olszowy na wschód od Maciejowej (jako użytek ekologiczny, po obu stronach szosy),
  - i) olszyna na północny wschód od Maciejowej (jako użytek ekologiczny),
  - j) północno-wschodnie podnóże Góry Chojnik (włączenie w granice Karkonoskiego Parku Narodowego),
  - k) pas zarośli przydrożnych na północ od Strupic, (jako użytek ekologiczny),
  - l) trzcinowisko w Sosnowicy (jako użytek ekologiczny),
  - m) tereny źródliskowe potoku Pijawnik (jako użytek ekologiczny)
  - n) założenie parkowe na Wzgórzu Krzywoustego (jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy).
28. Należy dążyć do lepszego stanu inwentaryzacyjnego rozpoznania walorów przyrodniczych terenów należących do miasta.
29. Należy dążyć do przywrócenia prawnej ochrony dla byłego Obszaru Chronionego Krajobrazu "Karkonosze - Góry Izerskie" (ewentualnie z korektą poprzedniego zasięgu).
30. Należy stworzyć kompleksowy i spójny system zieleni miejskiej; należy rewaloryzować zabytkowe parki miejskie (m.in. „Zdrojowy” i „Norweski”, „Wzgórze Kościuszki”, przy Kościele Garnizonowym oraz w otoczeniu Domu Gerhardta Hauptmanna), modernizować i wzbogacać istniejące oraz tworzyć nowe skwery, zieleńce, place zabaw i inne zespoły zieleni publicznej.
31. Rozwój miasta powinien maksymalnie uwzględniać postulaty ekologiczne, zmierzające do kształtowania koegzystencji człowieka i przyrody (ekorozwój). Obok odpowiednich działań organizacyjnych i inwestycyjnych służy temu także popularyzacja wiedzy o środowisku wśród mieszkańców miasta.
32. W ramach obszarów Natura 2000 należy utrzymać typy siedlisk przyrodniczych w tzw.

właściwym stanie ochrony, dla których zachowania został on wyznaczony. Zgodnie z art. 1e Dyrektywy Siedliskowej "właściwy stan ochrony" oznacza, że:

- a) naturalny zasięg siedliska jest stały lub powiększa się;
  - b) zachowuje ono specyficzną strukturę i funkcje, konieczne dla jego trwania w dłuższej perspektywie czasowej i są podstawy do przypuszczenia, że zachowa je w dającej się przewidzieć przyszłości;
  - c) stan ochrony typowych dla niego gatunków również jest właściwy.
33. Na obszarach SOO, niebędących parkami narodowymi i rezerwatami, dopuszczalne jest użytkowanie gospodarcze, chociaż z uwagi na typy siedlisk, będących podstawą wyznaczenia obszaru, będą obowiązywać pewne ograniczenia. Mogą one mieć postać zakazów wykonywania pewnych działań na całym obszarze lub w jego części, albo zaleceń dotyczących pożądanych sposobów i czasu wykonywania zabiegów gospodarczych. Obowiązywać będzie zasada, że użytkowanie nie może spowodować zaniku określonego typu siedliska, zmniejszenia jego powierzchni czy zaburzenia jego struktury i funkcji.

## ROZDZIAŁ 5. DZIEDZICTWO KULTUROWE.

### 5.1. Uwarunkowania rozwoju.

1. Występowanie cennych, historycznie ukształtowanych zespołów urbanistycznych; konieczne ich zachowanie i atrakcyjne zagospodarowanie (silne ograniczenia w sposobie inwestowania nowych obiektów oraz modernizacji obiektów istniejących). Do najważniejszych z nich należą kolejno:
  - a) Stare miasto w obrębie murów obronnych wraz z ciągiem handlowej ul. 1 Maja i terenem kościoła p.w. Podwyższenia Krzyża Św.
  - b) zespół uzdrowiskowy wraz z historycznym układem urbanistycznym centrum Cieplic
  - c) śródmiejska zabudowa Jeleniej Góry z przełomu XIX i XX wieku (w tym ciąg al. Wojska Polskiego) oraz wolnostojąca zabudowa na wzgórzach położonych na południowy wschód od al. Wojska Polskiego
  - d) obszar centralny Sobieszowa (wraz z zabudową nad rzeką Wrzosówką)
  - e) ciąg ul. Wolności (pomiędzy śródmieściem Jeleniej Góry i Cieplic) oraz zachowane układy ruralistyczne: Maciejowej, Grabarowa, Strupic, Czarnego i Goduszyna
  - f) zespół rozproszonej, topologicznej zabudowy (i układ przestrzenny) Jagniątkowa
  - g) osiedla Skowronków, Łomnickie i Robotnicze

- h) kwartały zabudowy w rejonie ulic: Złotnicza, Traktorowa, Świętojańska i Flisaków.
2. Miasto posiada ponad 200 obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ponad 1200 znajdujących się w ewidencji Służby Ochrony Zabytków. Do najcenniejszych obiektów lub ich zespołów (także z turystycznego punktu widzenia) należą: rynek Starego Miasta wraz z ratuszem i pomnikiem Neptuna, fragmenty Murów Obronnych Miasta, wieża Bramy Zamkowej, Baszta Grodzka, wieża Bramy Wojanowskiej, Brama Wojanowska, kościół św. Erazma i Pankracego, kościół św. Anny, kościół św. Piotra i Pawła, kościół Podwyższenia Krzyża Św., kościół św. Jana Chrzciciela, pałac Paulinum, Teatr Dramatyczny, dwór w Czarnem, kościół ewangelicki św. Zbawiciela w Cieplicach, Pałac Schaffgotschów w Cieplicach, "Długi Dom", Park Zdrojowy, Park Norweski, Pawilon Norweski, kościół św. Marcina w Sobieszowie, kościół parafialny Najświętszego Serca Pana Jezusa w Sobieszowie, Zamek Chojnik, pałac i zabudowania folwarczne Schaffgotschów w Sobieszowie.
  3. Na obszarze zespołu miejskiego zostały ustalone planami miejscowymi strefy "A" (ściślej) ochrony konserwatorskiej, strefy "B" ochrony konserwatorskiej i strefy "W" ochrony archeologicznej (rysunek Studium pt. "Uwarunkowania rozwoju przestrzennego"), a także strefy "K" ochrony krajobrazu.
  4. Na obszarze zespołu miejskiego występują w rozproszeniu liczne stanowiska archeologiczne, z których pięć wpisanych jest do rejestru zabytków (rysunek Studium pt. "Uwarunkowania rozwoju przestrzennego").

## 5.2. Kierunki rozwoju.

1. Należy zachować i atrakcyjnie zagospodarować cenne, historycznie ukształtowane układy urbanistyczne; nie należy dopuszczać do wprowadzania nieodpowiednich funkcji - preferencje dla funkcji (i obiektów) prestiżowych, kulturotwórczych, "klimatotwórczych" i (dla obszarów centralnych) centrotwórczych.
2. Należy dopełnić luki w historycznie ukształtowanych pierzejach zabudowy obrzeżnej; należy porządkować zaplecze zabudowy historycznej (*z zachowaniem lub odtworzeniem dawnych podziałów*).
3. Należy utrzymać dalsze, sukcesywne porządkowanie zagospodarowania i zabudowy na obszarze staromiejskim centrum Jeleniej Góry (zasady zagospodarowania jak w pkt. 1).
4. Należy doprowadzić do racjonalnego i atrakcyjnego zagospodarowania obiektów o wysokich walorach kulturowych, historycznych i/lub estetycznych (w szczególności

- zabytkowych).
5. Należy znacznie wzbogacić przestrzeń miejską w elementy drobnej architektury (pomniki, rzeźby, fontanny) i w atrakcyjne kompozycje zieleni (skwery).
  6. Należy atrakcyjnie kształtować ciąg ul. Wolności (jako przyszlą śródmiejską ulicę handlową).
  7. Nie należy dopuszczać do żywiołowej ekspansji zabudowy na terenach wiejskich układów przestrzennych (odpowiednia skala zabudowy i jej zagęszczenie).
  8. Należy utrzymać ekstensywny i topologiczny charakter zabudowy w górskich obszarach miasta, w szczególności w Jagniątkowie.
  9. W związku z bliską w czasie utratą ważności planów miejscowych, na przeważającym obszarze miasta należy pilnie uregulować status prawny obiektów zabytkowych i stref ochrony konserwatorskiej niewpisanych do rejestru zabytków. Warto to powiązać ze sporządzeniem studium historyczno-urbanistycznego, o którym dalej mowa w pkt. 10.
  10. Dla pełnego rozeznania walorów kulturowych miasta należy sporządzić studium historyczno-urbanistyczne. W Studium tym należy w szczególności przeanalizować tereny, na których powstała zabudowa przed 1945 rokiem (wskazane na rysunku Studium pt. "Uwarunkowania rozwoju przestrzennego").
  11. Strefę "W" należy objąć nadzorem archeologicznym.

## **CZĘŚĆ III. STREFA SPOŁECZNA**

### **ROZDZIAŁ 6. DEMOGRAFIA.**

#### **6.1. Uwarunkowania rozwoju.**

1. Miasto w 1997 roku liczyło 93.400 mieszkańców, a na koniec 1999 roku (łącznie z przyłączonym w latach 90. Jagniątkowem) 93.407 mieszkańców; jest więc to ośrodek miejski średniej wielkości (zbliżony do miasta 100-tysięcznego); według długoterminowych prognoz demograficznych WUS ludność populacji miejskiej wyniesie: w 2000 r. – 94,2 tys. mieszkańców, w 2020 r. – 96,1 tys. mieszkańców, w 2030 r. – 95,1 tys. mieszkańców.
2. Względnie niska (na tle kraju i regionu) oraz sukcesywnie malejąca stopa urodzeń żywych (7,9) przy ustabilizowanym wskaźniku śmiertelności (około 10) przyczynia się

---

równocześnie do sukcesywnego spadku stopy przyrostu naturalnego (przyrost ujemny o wielkości 348 osób w końcu 1999 r.), stagnacji we wzroście zaludnienia oraz starzenia się społeczności lokalnej

3. Populacja jeleniogórska w swoim rozwoju osiągnęła już fazę stabilizacji, która powinna się utrzymać także w okresie kierunkowym; *stabilizację w ruchu liczebności populacji można tu uznać za jej trwałą cechę, podobnie jak w większości miast kraju (zwłaszcza dużych) oraz w Europie, gdzie obserwuje się w ostatnich latach nawet przejawy depopulacji.*
4. Notowany od kilku ostatnich lat ujemny przyrost naturalny, częściowo jest niwelowany dodatnim saldem migracji; stały niewielki napływ ludności z zewnątrz zapobiec może nadmiernej (i niepożądaney) depopulacji zespołu miejskiego.
5. Struktura wieku populacji wykazuje wyraźne cechy regresywne i jest ona wyraźnie starsza niż populacje całego kraju, miast kraju, populacje dawnego województwa jeleniogórskiego, całego województwa dolnośląskiego a także powiatu jeleniogórskiego; *w dalszym rozwoju proces starzenia będzie nadal sukcesywnie postępował, głównie w wyniku wzrostu liczby i udziału ludności najstarszej (poprodukcyjnej) przy względnie niewielkich ilościowych zmianach w pozostałych grupach wiekowych.*
6. Procesy starzenia się populacji oraz zmiany w obyczajowości przyczyniać się będą do spadku liczebności gospodarstwa domowego, a tym samym do wzrostu liczby tych gospodarstw. Obecnie liczebność przeciętnego gospodarstwa domowego szacuje się na około 2,7 osób.
7. Położenie w województwie dolnośląskim z dala od głównego ośrodka stwarza sprzyjające uwarunkowania dla rozwoju funkcji centralnych o zasięgu subregionalnym, a tym samym do wzrostu zatrudnienia w sektorach usługowych (patrz rozdział 8 i 9). Już obecnie w strukturze zatrudnienia (i w strukturze funkcji miasta) dominuje sektor III. Należy jednak zaznaczyć, że część tego sektora należy do funkcji specjalizowanych związanych ze znacznym ruchem turystycznym oraz lecznictwem uzdrowiskowym rangi krajowej i ponadkrajowej.
8. W połowie 2000 roku rzeczywista stopa bezrobocia osiągnęła wartość 15,5%, przy średniej dla województwa 16,4% i kraju 13,6%; w ciągu ostatnich 3 lat bezrobocie wzrosło i nastąpiło pogorszenie wskaźnika w stosunku do średniokrajowego. *Dalsze kształtowanie się zjawiska bezrobocia uwarunkowane jednak będzie koniunkturą gospodarczą miasta oraz rozwojem sytuacji makroekonomicznej w Polsce.*

## 6.2. Kierunki rozwoju.

1. Uwzględnia się fakt osiągnięcia przez populację miejską Jeleniej Góry fazy stabilizacji; dążyć się jednak będzie do niedopuszczenia do depopulacji, a poprzez uatrakcyjnienie miasta (ekonomiczne, socjalne i estetyczne) do osiedlania się ludności napływowej (*i nawet pewnego niewielkiego wzrostu zaludnienia miasta*).
2. Jako pożądane przyjmuje się wzrost zaludnienia zespołu miejskiego do 100 tys. mieszkańców i utrzymanie na tym poziomie dalszej, trwałej już stabilizacji.
3. W "kierunkowej" strukturze wieku (kolejne 15-20 lat) przewiduje się (przy przyjęciu założenia pkt. 2):
  - a) spadek udziału grupy ludności w wieku przedprodukcyjnym o 1,2 punktu procentowego (tj. do 21%), co oznacza bezwzględny przyrost liczebności populacji tej grupy o mniej niż 300 osób; nie nastąpi więc istotny wzrost ilościowy potrzeb w zakresie usług oświaty; w najbliższych latach nastąpi przejściowy bezwzględny spadek liczby dzieci i młodzieży w wieku szkolnym związany z niżem demograficznym,
  - b) spadek udziału grupy ludności wieku produkcyjnym o 2,1 punktu procentowego (tj. do 60,0%), co oznacza bezwzględny przyrost liczebności populacji tej grupy o około 2000 osób; taka też będzie skala dodatkowych potrzeb na nowe miejsca pracy (nie licząc niezbędnych miejsc dla zredukowania dotychczasowego bezrobocia
  - c) wzrost udziału grupy ludności poprodukcyjnej o 3,3 punktu procentowego (tj. do 19,0%), co oznacza bezwzględny wzrost liczebności populacji tej grupy o około 4300 osób; nastąpi więc istotny wzrost potrzeb w zakresie określonych usług zdrowia oraz odpowiednich obiektów opieki społecznej.
4. Przewidując dalszy sukcesywny spadek liczebności gospodarstwa domowego na okres "kierunkowy" zakłada się spadek tej liczebności z 2,7 do 2,5 osób; następować więc będzie wzrost liczby gospodarstw domowych (nawet w przypadku stagnacji zaludnienia miasta) i tym samym wzrost potencjalnego popytu na nowe mieszkania.

## ROZDZIAŁ 7. MIESZKALNICTWO.

### 7.1. Uwarunkowania rozwoju.

1. Zasoby mieszkaniowe Jeleniej Góry obejmowały (1997 r.): 30.928 mieszkań, 106.750 izb i 1.817.629 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; w roku 1998 zasoby mieszkaniowe wzrosły do 31.310, tj. o 382 mieszkania, z tego 194 z tytułu przyłączenia Jagniątkowa; w końcu 1999 roku stan zasobów mieszkaniowych wynosił 31.340 mieszkań, 108.404 izby i 1.849.866

m<sup>2</sup> p.u.

2. Miasto znajduje się w fazie stabilizacji wzrostu zaludnienia, która utrzyma się także w dalszym jego rozwoju; zakłada się jednak kierunkowy wzrost zaludnienia miasta do 100 tys. mieszkańców (*patrz rozdział 6*).
3. Miasto odznacza się względnie korzystnymi standardami zagęszczenia mieszkań (na tle przeciętnych warunków w regionie i kraju), daleko jednak odbiegającymi od przeciętnych standardów zachodnioeuropejskich (unijnych): 20,4 m<sup>2</sup>/mieszkańca(M) w Jeleniej Górze, 18,9 m<sup>2</sup>/M, 19,0 m<sup>2</sup>/M w województwie dolnośląskim, 18,6 m<sup>2</sup>/M w kraju i (szacunkowo) około 30 m<sup>2</sup>/M w Unii Europejskiej; *warto nadmienić, że w 1938 r. wskaźnik ten dla Jeleniej Góry wynosił 27,2 m<sup>2</sup>/M; pozostałe wskaźniki standardów mieszkaniowych przedstawiały się następująco: 0,86 osoby/izbę, 3,0 osoby/mieszkanie.*
4. W jeleniogórskich zasobach mieszkaniowych notuje się duży udział starych mieszkań (44,6% mieszkań sprzed 1945 roku) i w związku z tym m.in. stosunkowo mniej (niż przeciętnie w miastach kraju) korzystny jest stan wyposażenia zasobów mieszkaniowych w podstawowe instalacje, szczególnie w zasobach komunalnych; *ponad 87% budynków komunalnych pochodzi sprzed 1945 roku. Stare zasoby mieszkaniowe wymagają modernizacji (w szczególności doposażenia w podstawowe instalacje).*
5. Niekorzystna jest struktura własnościowa zasobów mieszkaniowych; dominuje własność komunalna (38,1% w Jeleniej Górze przy 14,0% średnio w kraju, 29% w województwie dolnośląskim i 30,3% w powiecie ziemskim).
6. Obserwuje się sukcesywnie malejący deficyt mieszkaniowy; nadal jednak ponad 2600 gospodarstw domowych nie posiada własnego mieszkania.
7. Porównawczo (na tle kraju) występuje mniejsze osłabienie dynamiki budownictwa mieszkaniowego; jednakże roczny przyrost nowych mieszkań jest znacznie niższy od liczby zawieranych małżeństw - a więc przyrostu nowych gospodarstw domowych. *Utrzymanie się takiej relacji w dłuższym okresie czasu przyczynić się może do zahamowania procesu niwelowania deficytu mieszkaniowego.*
8. Przewidywany spadek liczebności przeciętnego gospodarstwa domowego wpłynie na wzrost potencjalnego popytu na indywidualne mieszkania, nawet przy braku założonego wzrostu zaludnienia miasta (*rozdz.6*).

## 7.2. Kierunki rozwoju.

1. Przyjęte założenia:



- a) kierunkowa liczba mieszkańców: 100.000 M (patrz rozdział 6)
- b) 1 gospodarstwo domowe = 1 mieszkanie
- c) kierunkowa średnia liczebność gospodarstwa domowego: 2,6 osoby
- d) pożądany do osiągnięcia kierunkowy standard powierzchniowy: 30 m<sup>2</sup> p.u./osobę
- e) ogólna intensywność zabudowy nowych terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej:  $i = 0,3$  (odpowiada szeregowej zabudowie jednorodzinnej)
- f) powierzchnia ogólna zabudowy (p.o.) = 1,25 powierzchni użytkowej (p.u.)
- g) Jako podstawę określenia kierunkowych potrzeb mieszkaniowych przyjęto wielkość zasobów z 1997 roku (zasoby mieszkaniowe do zachowania).

2. Kierunkowa wielkość zasobów mieszkaniowych:

100.000 M : 2,6 M/mieszkanie = 38.500 mieszkań

100.000 M x 30 m<sup>2</sup> p.u. = 3.000.000 m<sup>2</sup> p.u.

3. Kierunkowy przyrost zasobów mieszkaniowych (bez uwzględnienia ewentualnych ubytków, które w tych szacunkach nie mają większego znaczenia):

38.500 (według pkt. 2) - 31.400 (wyjściowa liczba mieszkań) = 7.100 nowych mieszkań

3.000.000 m<sup>2</sup> pu (według pkt. 2) - 1.850.000 m<sup>2</sup> p.u. (zachowanych zasobów) = 1.150.000 m<sup>2</sup> p.u.

4. Zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe:

1.150.000 m<sup>2</sup> p.u. x 1,25 = 1.437.5000 m<sup>2</sup> p.o., czyli około 1.500.000 m<sup>2</sup> p.o.

1.500.000 m<sup>2</sup> : 0,3 = 5.000.000 m<sup>2</sup> = 500 ha

5. W ramach zmiany studium wprowadza się między innymi:

- a) nowe tereny oznaczone na rysunku studium jako MP z przeznaczeniem ich pod tereny zabudowy ekstensywnej – mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej jako alternatywę dla typowej miejskiej zabudowy osiedlowej;
- b) nowe tereny oznaczone na rysunku studium jako ML z przeznaczeniem ich na tereny zabudowy pensjonatowej, usługowej (głównie turystycznej) i rekreacyjnej oraz mieszkaniowe o niskiej intensywności
- c) nowe tereny oznaczone na rysunku studium jako MN, na których preferuje się zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub niską wielorodziną, o zbliżonym do jednorodzinnej charakterze (małe domy);
- d) nowe tereny oznaczone na rysunku studium jako MP, U- tereny, na których preferuje się zainwestowanie mieszkaniowo-gospodarcze o "drobnoziarnistej", mozaikowatej strukturze zagospodarowania przestrzennego (sukcesywnie

narastającego, jako dopełnienie i poszerzenie istniejącego zainwestowania) oraz tereny usług i drobnych funkcji produkcyjnych;

- e) nowe tereny oznaczone na rysunku studium jako ML, UZL – tereny, na których preferuje się zabudowę pensjonatową, usługową - związaną z obsługą ruchu turystycznego i rekreacją oraz mieszkaniową o charakterze rekreacyjnym, mieszkaniową jednorodzinną;
  - f) nowe tereny oznaczone na rysunku studium jako UT, US - tereny, na których preferuje się usługi i inne formy zagospodarowania terenu służące turystyce i rekreacji (wypoczynkowi) oraz tereny usług sportu wraz z terenami zieleni towarzyszącej.
  - g) nowe tereny oznaczone na rysunku studium jako RMU- tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej.
- 2) Powierzchnia przeznaczona pod nową zabudowę to ok. 320 ha co pozwoli na wydzielanie ponad 1000 działek budowlanych.
  - 3) Zmiana studium przewiduje niski wskaźnik zabudowy na terenach nowo przeznaczonych pod zabudowę od 0,05 do 0,35.

## ROZDZIAŁ 8. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA (USŁUGI SOCJALNE).

### 8.1. Uwarunkowania rozwoju.

1. Ukształtowana pozycja Jeleniej Góry (dotychczasowej siedziby województwa) jako ośrodka regionalnego stwarza przesłanki dla rozwoju instytucji usługowych o niekomercyjnym charakterze, a w szczególności:
  - a) szkolnictwa średniego, zwłaszcza zawodowego
  - b) kultury (teatr, filharmonia)
  - c) nauki i szkolnictwa wyższego
  - d) specjalistycznego leczenia szpitalnego.
2. Utrata po ostatniej reformie administracyjnej rangi ośrodka wojewódzkiego nie pomniejszy istotnie znaczenia pozycji Jeleniej Góry wymienionej w pkt. 1 dzięki jej położeniu w znacznej odległości od obecnego centrum Dolnego Śląska; Jelenia Góra powinna pełnić funkcje wojewódzkiego ośrodka wspomagającego (obsługującego południowo-zachodnie rubieże województwa).
3. Znaczna rozciągłość przestrzenna miasta wymaga kształtowania odpowiedniej sieci usług socjalnych, skierowanych na obsługę mieszkańców (funkcje wewnętrzne) - np. sieć przedszkoli, szkół podstawowych, bibliotek, ośrodków zdrowia, ośrodków sportowo-rekreacyjnych, cmentarzy itp.

4. Procesy demograficzne, a w szczególności postępujące starzenie się społeczeństwa, warunkować będzie zmianę struktury popytu na poszczególne placówki infrastruktury społecznej (domy starców, domy dziecka, hospicja itp.).
5. Położenie w regionie o wysokim ruchu turystycznym stwarza dodatkowy popyt na niektóre rodzaje usług socjalnych (kultura, usługi zdrowia).
6. Na terenie miasta znajduje się 17 przychodni. W ostatnich latach obserwuje się wzrost udziału gabinetów prywatnych w usługach opieki zdrowotnej. *Dolnośląska Regionalna Kasa Chorych ma w 2001 r. podpisane umowy na świadczenie usług medycznych z 56 podmiotami z terenu miasta (w tym z 14 ZOZ-ami publicznymi i niepublicznymi oraz z 30 praktykami pielęgniarskimi).*
7. Nowo wybudowany Szpital Wojewódzki (ranga II poziomu referencyjnego) na 545 łóżek zastąpił stare placówki, ale nie przyczynił się do wzrostu liczby miejsc; wskaźnik 5,8 łóżek/1000 mieszkańców nie odbiega istotnie od średniego wskaźnika krajowego (5,43 łóżek szpitalnych/1000 mieszkańców), co wskazuje na porównawczo słabe wyposażenie Jeleniej Góry jako regionalnego ośrodka leczenia szpitalnego *(dla porównania średni wskaźnik dla województwa dolnośląskiego wynosi tyle samo – 5,8 łóżek/1000 mieszkańców a dla Wrocławia 9,0 łóżek/1000 mieszkańców. Pomimo tego, nie obserwuje się nadmiernego przeciążenia szpitala jeleniogórskiego, a dotychczasowa liczba łóżek - w ocenie kierownictwa szpitala - wystarczy również w przyszłości.*
8. Wskaźniki obsady personelu medycznego w Jeleniej Górze są korzystniejsze od przeciętnych krajowych (ostatnie publikowane dane z 1999 r.; wskaźniki te w ostatnich latach nie powinny jednak istotnie się zmienić):
  - a) 27,7 lekarzy/10.000 M (360,7 M/1); wskaźnik średniokrajowy - odpowiednio 23,6 (468,4), dolnośląski - odpowiednio 21,1 (474)
  - b) 7,0 dentyków/10.000 M (1437 M/1); wskaźnik średniokrajowy - odpowiednio 4,6 (2453), dolnośląski - odpowiednio 4,5 (2313)
  - c) 83,7 pielęgniarek/10.000 M; wskaźnik średniokrajowy - 56,2.

*Pełnienie przez miasto funkcji uzdrowiskowej (funkcji specjalizowanej) osłabia wartość przytoczonych wskaźników jako miar obsługi miasta (funkcji wewnętrznych) oraz jego najbliższego rejonu (funkcji centralnych); dla porównania wskaźnik obsady lekarzy dla Wrocławia wynosi 38,5 na 10.000 M (259,5 M/1); za względnie korzystny uznać natomiast można wskaźnik obsługi stomatologicznej, zbliżony do wrocławskiego (7,1 dentyści/10.000 M; 1405 M/1).*

9. Uwzględniając położenie Jeleniej Góry w znacznej odległości od centralnego ośrodka województwa dolnośląskiego, znaczenie funkcji leczenia sanatoryjnego oraz standardy

przytoczone w pkt. 8, można stan wyposażenia miasta w zakresie usług ochrony zdrowia uznać za niezadowalający z punktu widzenia potrzeb obsługi samego miasta i jego rejonu oddziaływania (z wyjątkiem obsługi stomatologicznej oraz leczenia szpitalnego).

10. W związku z prognozowanymi zmianami demograficznymi przewiduje się wzrost potrzeb w zakresie wyposażenia miasta w obiekty pomocy społecznej skierowanej na obsługę ludności starszej (obecnie działa jeden dom pomocy społecznej na 85 miejsc).

*Postępujące starzenie się społeczności lokalnej znacznie zwiększy popyt na tego rodzaju usługi; zwiększy się też zapotrzebowanie na szczególnego rodzaju placówki leczenia szpitalnego np. hospicja (patrz pkt. 4). Obecnie powstał, na bazie byłego Szpitala Nr 1 przy ul. Stefana Żeromskiego, Zakład Pielęgnacyjno-Opiekuńczy (Samodzielny Publiczny Zespół Opieki Zdrowotnej) dla ludzi wymagających opieki długoterminowej.*

11. Ukształtowany, z wiekowymi tradycjami, ośrodek uzdrowski w Cieplicach o znaczeniu krajowym, a potencjalnie także międzynarodowym (europejskim); 2 sanatoria i 3 szpitale (w 1999 r. były średnio 532 łóżka w tych 5 obiektach), zakład przyrodolecznicy, park zdrojowy, towarzyszące obiekty kulturalne (Teatr Zdrojowy).
12. W ostatnich latach obserwuje się spadek liczby kuracjuszy korzystających ze skierowania (*tj. leczących się na koszt państwa*), postępuje natomiast komercjalizacja usług uzdrowskich (*sukcesywny wzrost liczby kuracjuszy leczących się i wypoczywających na własny koszt, w tym zagranicznych*), który to proces - jako korzystny z punktu widzenia rozwoju bazy ekonomicznej - powinien być podtrzymywany. Nastąpił szczególnie duży spadek wykorzystania uzdrowskich łóżek szpitalnych.
13. Jakość bazy uzdrowskiej i atrakcyjność obiektów towarzyszących odbiega od standardów europejskich; niezadowalający jest również stan techniczny obiektów, które wymagają remontu; także w związku z procesami wymienionymi w pkt. 13 - nieodpowiednia struktura bazy uzdrowskiej (przewaga miejsc w szpitalach, które można by przekształcić w sanatoria lub zaadoptować na inne obiekty opieki społecznej i zdrowotnej (np. hospicja, domy starców). Nieuregulowany jest także status prawny uzdrowska cieplickiego.
14. Bezpośrednie sąsiedztwo terenu przemysłowego z zespołem parku zdrojowego obniża walory uzdrowska.
15. Sieć placówek wychowania przedszkolnego jest zadowalająca: 20 placówek; 98 oddziałów (w tym 13 przy szkołach podstawowych - tzw. "zerówek"). Oczekiwany spadek liczby dzieci w wieku przedszkolnym w kolejnych latach przyczyni się do poprawy wskaźnika liczebności oddziału; *jako pożądaną można przyjąć 20 dzieci/oddział. Występuje względnie*

---

*korzystne wyposażenie miasta w placówki opiekuńczo-wychowawcze dla dzieci: 5 domów dziecka (w tym 3 rodzinne) oraz pogotowie opiekuńcze.*

16. Sieć placówek szkolnictwa podstawowego, obejmująca obecnie 16, a licząc filie - 19 placówek (w tym jedna szkoła społeczna), względnie równomiernie pokrywa całe pasmo osadnicze Jeleniej Góry - od Maciejowej po Jagniątków. Wskaźnik zmianowości korzystny: 1,02; mniej korzystny jest natomiast wskaźnik liczby uczniów na pomieszczenie do nauki, różny w poszczególnych szkołach: średnio 28 uczniów (od 20 do 34 uczniów) nieodbiegający jednak od przeciętnych warunków krajowych; jako pożądany można przyjąć 20-24 uczniów/pomieszczenie do nauki.
17. Ustalona (w związku z wprowadzoną od września 1999 roku reformą oświaty) sieć gimnazjów - 7 placówek (bez szkół specjalnych) - obsługuje (w miarę równomiernie) wszystkie główne rejony miasta. Cztery gimnazja utworzono na bazie dotychczasowych szkół podstawowych (Szkoła Podstawowa Nr: 1, 4, 12 i 14); *te szkoły podstawowe funkcjonować jeszcze będą aż do "wygaśnięcia"*. Pozostałe trzy gimnazja utworzono w zespołach szkół ponadpodstawowych (*Zespół Szkół Ogólnokształcących Nr 1, Zespół Szkół Drzewnych i Leśnych, Zespół Szkół Rzemiosł Artystycznych*).
18. W związku z pkt. 17 przereźdzeniu ulegnie sieć szkół podstawowych, nie pogorszy to jednak istotnie warunków dostępności.
19. Dobrze jest rozwinięty system szkół specjalnych; wystarczająca ich baza materialna - przeciętnie 10 - 11 uczniów na pomieszczenie do nauki.
20. Rozbudowany system szkolnictwa średniego obejmuje:
  - a) 5 liceów ogólnokształcących dla młodzieży (1999 r.); 91 pomieszczeń do nauki; 83 oddziały; 28 uczniów/1 pomieszczenie do nauki, 30,5 uczniów/1 oddział; w roku szkolnym 1999/2000 do liceów uczęszczało ogółem 2532 uczniów
  - b) 39 placówek szkolnictwa zawodowego, w tym 32 dla młodzieży i 20 placówek szkolnictwa policealnego (pomaturalnego); w roku 1999 do szkół zawodowych uczęszczało 5615 uczniów, a do policealnych 1941 uczniów.
21. Obserwuje się wyraźną tendencję wzrostową w udziale uczniów liceów ogólnokształcących (obecnie udział ten wynosi 1/5 ogółu uczniów szkół ponadpodstawowych); *należy oczekiwać dalszego wzrostu popytu na edukację ogólną na poziomie średnim.*
22. Szeroki profil szkolnictwa zawodowego był w przeszłości dostosowany do ówczesnej specyfiki i struktury gospodarczej miasta i regionu; szkoły o profilach: budowlanym,

- chemicznym, ekologicznym, ekonomicznym, elektronicznym, handlowym, leśnym i drzewnym, mechanicznym, medycznym, odzieżowym, poligraficznym, rolniczym, turystycznym. Przekształcenia w strukturze gospodarczej miasta wymagają stałego dostosowywania szkolnictwa zawodowego do potrzeb gospodarki rynkowej.
23. Występują specyficzne i unikalne (funkcje specjalizowane miasta) zawodowe szkoły średnie o znaczeniu ponadregionalnym: Zespół Szkół Rzemiosł Artystycznych, Centrum Szkolenia Ustawicznego (m.in. Technikum Hotelarskie), Zespół Szkół Agroturystycznych (m.in. Technikum Hodowli Koni) oraz Wyższe Studium Fotografii.
24. Miasto stanowi już w miarę ukształtowany filialny ośrodek naukowy i szkolnictwa wyższego (3580 studentów w roku 1997/98), o dużym stopniu samodzielności; 70% kadry naukowo-dydaktycznej stanowi kadra miejscowa. Placówki szkół wyższych zajmują obiekty położone w różnych częściach miasta; *nie wykształcił się w układzie przestrzennym wyodrębniony zespół uczelniany (np. typu "campus")*:
- Uniwersytet Wrocławski. Punkt konsultacyjny i Akademia Wychowania Fizycznego przy ul. 1 Maja (centrum staromiejskie Jeleniej Góry)
  - Akademia Ekonomiczna przy ul. Bartka Zwycięzcy (zachodnia część Jeleniej Góry)
  - Politechnika Wrocławska. Filia w Jeleniej Górze przy pl. Piastowskim (Cieplice)
  - Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa - Kolegium Karkonoskie (ul. Andrzeja Zamoyskiego 7 – rektorat), obejmująca 5 instytutów.
25. Wyjątkowo - jak na wielkość i rangę miasta – Jelenia Góra stanowi silny ośrodek kulturalny z dwiema prestiżowymi instytucjami:
- Teatrem Dramatycznym im. Cypriana Kamila Norwida
  - Filharmonią im. Ludomira Różyckiego
26. Pozostałe instytucje kulturalne o znaczeniu ponadlokalnym, to:
- Teatr Animacji przy ul. Wolności
  - Regionalne Centrum Kultury.
  - Muzeum Okręgowe (20,5 tys. eksponatów: rzemiosło, etnografia, grafika, malarstwo)
  - Muzeum Przyrodnicze w Cieplicach (2 tys. eksponatów)
  - Muzeum Karkonoskiego Parku Narodowego w Sobieszowie (*u podnóża Chojnika - 8 tys. eksponatów*)
  - Dom Gerhardta Hauptmanna w Jagniątkowie
  - Zamek Chojnik

- h) Wystawa "Tramwaje Jeleniogórskie"
  - i) Jeleniogórskie Towarzystwo Fotograficzne.
27. Instytucje kulturalne wymienione w pkt 24 i 25 dysponują własnymi obiektami, ale wymagają one dużych nakładów na modernizację (*nowa siedziba filharmonii w budowie*).
28. Lokalne potrzeby kulturalne (miasto i najbliższy region) obsługują: domy kultury (miejskie, osiedlowe oraz młodzieżowe), BWA, 4 kina (1511 miejsc na widowni: 62 M/1 miejsce; około 16,2 miejsc/1000 M; *średnio w kraju: 5 miejsc/1000 M; na Dolnym Śląsku: 6,6 miejsc/1000 M*), Grodzka Biblioteka Publiczna (9 filii - 319,15 tys. woluminów; 3395 wol./1000 M; *średnio w kraju 3514 wol./1000 M; na Dolnym Śląsku 2706 wol./1000 M*). *Notuje się tendencje wzrostowe w korzystaniu z księgozbiorów publicznych; natomiast w ostatnich latach odnotowano spadek liczby woluminów.*
29. Dotychczasowe wyposażenie miasta w zakresie terenów, obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych (poza obiektami przyszłymi) obejmuje:
- a) Zespół Ośrodka Wypoczynku Świątecznego (OWŚ) "Rakownica" (z odkrytym basenem) oraz sąsiadujące tereny spacerowo-widokowe wzgórza Godzisz
  - b) wzgórze Krzywoustego z wieżą widokową i zalesione tereny spacerowe przełomu Bobru zakończone zbiornikiem zaporowym (jezioro Modre) z położonym nad jego południowym brzegiem gościńcem "Perła Zachodu"
  - c) zespół Parku Paulinum wraz z zalesionymi wzgórzami: Zamkowym i Partyzantów
  - d) lotnisko sportowe (możliwość uprawiania sportów lotniczych - Aeroklub Jeleniogórski)
  - e) trzy stadiony: przy ul. Złotniczej Stadion Miejski z halą sportową, przy ul. Lubańskiej (wraz ze strzelnicą) i przy ul. Podchorążych
  - f) pozostałe hale sportowe: przy ul. Sudeckiej 42 (KS "Spartakus") oraz przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie (przy MDK), także sala gimnastyczna (Klub "Olimp" w Cieplicach - ćwiczenia rehabilitacyjne) oraz siłownie i kluby fitness
  - g) 15 kortów tenisowych; trzy korty (przy ul. Sudeckiej 42) są kryte (pod specjalnie ogrzewanym namiotem)
  - h) trzy odkryte baseny kąpielowe - miejski przy ul. Sudeckiej 59, w OWŚ "Rakownica" i w Sobieszowie, oraz dwa baseny kryte - przy ul. Grunwaldzkiej i przy Hotelu "Jelenia Góra" (zespół basenów przy hotelu jest już w wysokim stopniu zdekapitalizowany i wymaga modernizacji). Ponadto w basen kryty wyposażona jest Szkoła Podstawowa Nr 11 na Zabobrze
  - i) obiekt sportowo-rekreacyjny przy ul. Michała Ogińskiego (w tym skwer-park dla jeżdżących na rolkach).

30. Na terenie miasta nie ma sztucznego lodowiska.
31. Planowana jest budowa dużego zespołu rekreacyjno-sportowego z basenami kąpielowymi w Cieplicach; realizacja inwestycji uatrakcyjni cieplickie uzdrowisko oraz Jelenią Górę jako ośrodek turystyczny.
32. Występują sprzyjające warunki fizjograficzne dla dalszego rozwoju i organizacji terenów sportowo-rekreacyjnych i spacerowych; liczne zalesione wzgórza oraz dolinki drobnych cieków, wnikające w przestrzeń zagospodarowania miejskiego.
33. Zespół miejski Jeleniej Góry wyposażony jest w 6 parków komunalnych, o łącznej powierzchni 73,4 ha (Zdrojowy, Norweski, Wzgórze Kościuszki, im. Żiżki, Wzgórze Krzywoustego, Wzgórze Partyzantów) oraz ogólnodostępny Zespół Parku Paulinum, zarządzany przez Jednostkę Wojskową. W mieście znajduje się ponadto 68 zieleńców (21,6 ha), zieleń uliczna (40,8 ha), zieleń osiedlowa (25,2 ha) oraz lasy komunalne, o łącznej powierzchni 400,2 ha.
34. Zespół miejski wyposażony jest w osiem cmentarzy. Rezerwy terenów cmentarnych w skali całego miasta pokryją zapotrzebowanie, na co najmniej 25 lat (przy założeniu stosowania wyłącznie pochówków tradycyjnych). Występuje jednak brak miejsc grzebalnych na nowym cmentarzu przy ul. Sudeckiej. Istnieje więc potrzeba realizacji drugiego etapu jego budowy. Należy również przygotować miejsca dla pochówków urnowych. *Rozpowszechnienie kremacji zwłok i pochówków urnowych może znacznie wydłużyć okres eksploatacji cmentarzy oraz istotnie pomniejszyć szkodliwe oddziaływanie cmentarza na środowisko. Dodatkowo wskazano w Studium na możliwość dalszej rozbudowy nowego cmentarza komunalnego przy ul. Sudeckiej o dalsze 5-10 ha.*

## 8.2. Kierunki rozwoju.

1. W związku z uwarunkowaniami wymienionymi w pkt. 1 i 2 (podrozdział 1) dążyć się będzie do kształtowania Jeleniej Góry jako ośrodka administracyjno-usługowego wspomagającego główny ośrodek województwa (*obsługa południowo-zachodnich rejonów Dolnego Śląska - patrz także rozdział 9*).
2. Zakłada się dalszy rozwój jeleniogórskiego ośrodka lecznictwa o znaczeniu regionalnym (ponadpowiatowym), w szczególności szpitalnego lecznictwa specjalistycznego, ale bez rozbudowy bazy szpitalnej (*przyrostu liczby łóżek*).
3. Podnosić się będzie atrakcyjność i rangę uzdrowiska cieplickiego; stworzenie uzdrowiska rangi europejskiej. Dążyć się będzie do zmiany funkcji dotychczasowego terenu przemysłowego, bezpośrednio sąsiadującego z parkiem zdrojowym.



4. Należy dokonać szczegółowej analizy nowych uwarunkowań (prawnych, organizacyjnych i funkcjonalno-przestrzennych) oraz podjąć prace nad nowelizacją statutu uzdrowiska cieplickiego, w tym wyznaczenia zasięgów obszarów ochrony uzdrowiskowej poszczególnych kategorii i określenie rygorów w nich obowiązujących.
5. Dążyć się będzie do wzmocnienia jeleniogórskiego ośrodka szkolnictwa średniego, w szczególności poprzez rozwój specjalności dostosowanych do potrzeb gospodarczych i kulturalnych regionu, a także dalsze utrzymanie i rozwój placówek o charakterze unikalnym (np. Szkoła Rzemiosł Artystycznych). Tworzyć się będzie centra kształcenia praktycznego (m.in. Wszechnicę Rękodzieła Artystycznego, Wszechnicę Ekologii i Rewaloryzacji Zabytków).
6. Dążyć się będzie do dalszego wzmocnienia i rozbudowy ośrodka naukowego i szkolnictwa wyższego - poszerzenia jego bazy materialnej i zatrudnienia.
7. Poszerzać się będzie dotychczasową bazę materialną kultury, rozbudowując ją w dalszej przyszłości o nowe obiekty, zwłaszcza dla potrzeb kultury "wyższego" rzędu. *W ośrodkach kulturalnych miasta wspierać się będzie (i dotować) przede wszystkim produkcję (usługi) kulturalną o niekomercyjnym charakterze.*
8. Podejmie się współpracę z ościennymi gminami w zakresie utrzymania i rozwoju instytucji kulturalnych "wyższego" rzędu (teatr, filharmonia) oraz organizacji imprez kulturalnych i premier.
9. Dalszy rozwój niekomercyjnych usług o charakterze "sieciowym" powiązany będzie ściśle z kierunkami rozwoju (ekspansji) terenów mieszkaniowych: szkoły podstawowe, gimnazja, ośrodki zdrowia, biblioteki (filie); w szczególności zakłada się budowę nowej szkoły podstawowej na planowanych terenach mieszkaniowych w jednostce urbanistycznej "Centralna".
10. Rozwijać się będzie działalność Grodzkiej Biblioteki Publicznej – poprzez powiększanie księgozbioru oraz poszerzanie działalności o kolekcję i wypożyczanie taśm wideo i płyt kompaktowych CD (taśmo- i płytoteki), przewiduje się utworzenie Centrum Informacyjnego Bibliotek Euroregionu Nysa z pracownią internetową o transgranicznym zasięgu oddziaływania.
11. Przystąpi się do realizacji zespołu rekreacyjno-sportowego z basenami kąpielowymi w Cieplicach (Centrum Sportowo-Rekreacyjno-Rehabilitacyjne na bazie wód termalnych)
12. Oprócz budowy nowych obiektów o znaczeniu ponadlokalnym dążyć się będzie do wzmocnienia, wzbogacenia i uatrakcyjnienia istniejących terenów i obiektów sportowo-

rekreacyjnych. Będzie się modernizować i rozbudowywać obiekty sportowo-rekreacyjne (w tym m.in. zespół basenów przy ul. Sudeckiej). Wprowadzi się też odpowiednie zagospodarowanie rekreacyjne lasów i zagłębień dolinnych występujących w zasięgu obecnego i przyszłego zainwestowania miejskiego, z uwzględnieniem wrażliwości ich siedlisk.

13. W rozbudowie (budowie) cmentarzy uwzględni się możliwość wprowadzenia pochówków urnowych.
14. Utrzyma się tereny zielone, (co najmniej dotychczasowej ich powierzchni) przy równoczesnym podwyższeniu standardu ich wyposażenia oraz walorów przyrodniczych i estetycznych. Nowe tereny zieleni realizować się będzie głównie w sąsiedztwie nowych terenów zainwestowania miejskiego (zieleń osiedlowa) oraz w trakcie przeprowadzania rewaloryzacji starych zespołów urbanistycznych.

## **CZĘŚĆ IV. STREFA GOSPODARCZA (BAZA EKONOMICZNA)**

### **ROZDZIAŁ 9. OTOCZENIE BIZNESU I ADMINISTRACJA.**

#### **9.1. Uwarunkowania rozwoju.**

1. Nastąpiła zmiana rangi administracyjnej ośrodka jeleniogórskiego - likwidacja siedziby województwa i utworzenie powiatów: grodzkiego i ziemskiego - wymagało to przekształceń organizacyjnych urzędów bez istotnej zmiany bazy materialnej (np. wznoszenia nowych budynków).
2. Położenie Jeleniej Góry w południowo-zachodniej części województwa dolnośląskiego, z dala od ośrodka centralnego (Wrocławia) oraz położenie w rejonie przygranicznym, w sąsiedztwie obszarów chronionych wysokiej (państwowej) rangi i regionie nasilenia ruchu turystycznego, stwarza uzasadnione przesłanki dla utrzymania istniejących i tworzenia nowych agend (oddziałów) administracji państwowej (w tym wojewódzkiej) i specjalnej oraz samorządowej.
3. Silnie rozwinięty, zróżnicowany ośrodek przemysłowy i obserwowany dynamiczny rozwój podmiotów gospodarczych w mieście i w jego rejonie stwarzają przesłanki dla dalszego rozwoju instytucji/podmiotów prowadzących działalność z zakresu obsługi gospodarki tzw. "otoczenia biznesu" (wspieranie inicjatyw gospodarczych, obsługa finansowa, finansowo-księgowa, prawna, doradztwo, promocja, informacja, bezpieczeństwo, marketing, organizowanie targów itp.), w tym dalszego rozwoju podmiotów organizacji i

instytucji nastawionych na sprzyjanie integracji europejskiej (przede wszystkim a sąsiadami z Czech i Niemiec).

4. Z najważniejszych organizacji wspomagających rozwój biznesu można wymienić:
- Cech Rzemiosł Różnych i Przedsiębiorców
  - Euroregionalną Izbę Przemysłowo-Handlową
  - Karkonoskie Towarzystwo Inwestycyjne SA.
  - Karkonoską Agencję Rozwoju Regionalnego SA
  - Klub Biznesu
  - Jeleniogórską Agencję Poszanowania Energii i Wspierania Przedsiębiorczości SA
  - Jeleniogórską Radę Federacji Stowarzyszeń Naukowo-Technicznych NOT
  - Polsko-Niemieckie Towarzystwo Wspierania Gospodarki SA (oddział).

## 9.2. Kierunki rozwoju.

1. Zakłada się utrzymanie oraz tworzenie nowych instytucji administracji państwowej i specjalnej; tj. kształtowanie Jeleniej Góry jako znaczącego ośrodka administracyjnego, wspomagającego/uzupełniającego główny ośrodek wojewódzki (Wrocław).
2. Należy stwarzać korzystne warunki dla dalszego dynamicznego rozwoju podmiotów zajmujących się obsługą i wspieraniem rozwoju gospodarczego, a zwłaszcza lokalnej przedsiębiorczości, w tym dla podmiotów organizacji i instytucji podejmujących zadania służące integracji europejskiej.
3. Rozwijać się będzie instytucje odpowiedzialne za bezpieczeństwo publiczne, m.in. poprzez stworzenie odpowiedniej (obejmującej przestrzeń całego zespołu miejskiego) sieci placówek policji, straży miejskiej oraz straży pożarnej, ze szczególnym uwzględnieniem rejonów najbardziej zagrożonych (centrum, dworce itp.).

## ROZDZIAŁ 10. ROLNICTWO I LEŚNICTWO.

### 10.1. Uwarunkowania rozwoju.

1. Obszar zespołu miejskiego ma mało korzystne warunki przyrodnicze: glebowe i klimatyczne dla produkcji rolniczej; wartość przestrzeni rolniczej, według klasyfikacji IUNG, wynosi około 52.
2. Niekorzystna jest proporcja pomiędzy udziałem przestrzeni rolniczej i przestrzeni leśnej, nie odpowiadająca warunkom wymienionym w pkt 1), a także funkcjom (przyrodniczym i gospodarczym) regionu; *niezbędne jest zalesienie części użytków rolnych.*

3. Przestrzeń leśna wraz z gruntami zadrzewionymi i zakrzewionymi (3565 ha - 32,9% obszaru miasta) obejmuje nie tylko rozległe, zwarte obszary, ale także liczne, niewielkie enklawy leśne pośród użytków rolnych, a nawet terenów zurbanizowanych.
4. Duży udział trwałych użytków zielonych w strukturze przestrzeni rolniczej stanowi cechę wynikającą z naturalnych warunków siedliskowych. Łąki i pastwiska zajmują 2194 ha, tj. 48% całej powierzchni rolniczej (4238 ha).
5. Rolnictwo miasta cechuje znaczne rozdrobnienie indywidualnych gospodarstw rolnych; niska towarowość produkcji. Średnia wielkość gospodarstwa indywidualnego wynosi 9,04 ha, przy czym 71%, to gospodarstwa o wielkości od 1 do 5 ha. Głównie na rynek produkuje tylko 75 gospodarstw (20% ogółu).
6. Nieunikniony rozwój przestrzenny zagospodarowania miejskiego odbywać się będzie głównie kosztem użytków rolnych, zwłaszcza gruntów ornych, co - oprócz uwarunkowań wymienionych w pkt 2) - przyczyniać się będzie do zmniejszania przestrzeni rolniczej i znaczenia rolnictwa w gospodarce miasta.
7. Notuje się wysoki stopień niewykorzystania budynków gospodarczych w gospodarstwach, co wynika z upadku produkcji rolniczej, a w szczególności hodowli.
8. Uwarunkowania makroekonomiczne oraz wejście Polski do Unii Europejskiej mogą stworzyć trudniejsze warunki rynkowe dla produkcji rolniczej (przy mniej korzystnych uwarunkowaniach naturalnych) - *uwarunkowanie zewnętrzne*.
9. Dotychczasowe warunki produkcji rolnej nie wykazują większych związków z lokalnym (miejskim i turystycznym) rynkiem zbytu (*przewaga produkcji zbożowej*).
10. Jelenia Góra posiada projekt granicy polno-leśnej; granica ta została jednak wyznaczona bez uwzględnienia wymogów funkcjonalno-przestrzennych, które należy wziąć pod uwagę przy jej ostatecznym wytyczeniu.

## 10.2. Kierunki rozwoju.

1. Należy dążyć do zachowania zwartości przestrzeni rolniczej, przy jej ograniczaniu na rzecz zainwestowania miejskiego i zalesiania. Dopuszcza się jednak tworzenie nowych enklaw leśnych (jako zadrzewień śródpolnych).
2. Należy dążyć do zwiększenia udziału (lub co najmniej utrzymania dotychczasowego) powierzchni użytków zielonych w strukturze przestrzeni rolniczej.
3. Należy dążyć do sukcesywnego zmniejszania dysproporcji w udziale przestrzeni rolniczej i

zalesionej; zalesiać należy mniej korzystne dla produkcji rolnej arealty i równocześnie nieprzydatne (fizjograficznie i funkcjonalnie) dla zagospodarowania miejskiego.

4. W dolesieniach należy uwzględnić także tereny zdegradowane i nieużytki oraz potrzebę utworzenia spójnego systemu przyrodniczego (ekologicznego) miasta, zgodnie z zasadami polityki ekologicznej uchwalonej przez Radę Miejską.
5. Należy przekształcać lasy w parki leśne i zagospodarowywać dla potrzeb rekreacyjnych; w pierwszej kolejności kompleksy położone najbliżej terenów zainwestowania miejskiego.
6. Należy dążyć do pełniejszego wykorzystania rolniczej zabudowy gospodarczej na cele nierolnicze (usługi, drobna wytwórczość, magazyny), w gospodarstwach, które porzuciły działalność rolniczą.
7. Należy równocześnie rozwijać i modernizować infrastrukturę rolniczą oraz modernizować zachowaną rolniczą bazę produkcyjną.
8. W ramach zmiany studium wprowadza się nowe tereny oznaczone na rysunku studium jako R z przeznaczeniem pod tereny użytków rolnych w celu ochrony nie zainwestowanych dotychczas terenów, na których opracowanie ekofizjograficzne wykazało istnienie chronionych siedlisk roślinnych i zwierzęcych i terenów o wysokich walorach przyrodniczych.

## **ROZDZIAŁ 11. PRZEMYSŁ I BUDOWNICTWO.**

### **11.1. Uwarunkowania rozwoju.**

1. Tradycje przemysłowe Jeleniej Góry sięgają XIII i XIV wieku, kiedy w oparciu o lokalną bazę surowcową rozwinęło się górnictwo rud żelaza, miedzi i cyny, hutnictwo i przemysł metalowy.
2. W połowie lat 50. udział przemysłu w ogólnym zatrudnieniu osiągnął 49,8% (w tym sektorze pracowało wówczas 11,9 tys. osób). Od tego czasu notuje się spadek udziału przemysłu, przy czym w liczbach bezwzględnych dopiero od 1977 roku. W 1997 roku w jeleniogórskim przemyśle pracowało 6,7 tys. osób, a w końcu 1999 r. 7,0 tys. osób (25% ogółu pracujących w mieście).

*Przemysł nadal ma największy udział w strukturze zatrudnienia i tym samym pozostaje wiodącą funkcją miasta.*

3. Uwarunkowania przyrodnicze, a w szczególności klimatyczne oraz walory krajobrazowe ograniczają możliwość lokalizacji i rozwoju niektórych rodzajów zakładów

przemysłowych; *preferencje dla rozwoju nowoczesnych, proekologicznych technologii produkcji.*

4. Występują konflikty funkcjonalno-przestrzenne oraz środowiskowe, wynikające z niekorzystnego rozmieszczenia niektórych terenów przemysłowych (szczególnie niekorzystne sąsiedztwo terenów obecnego Producenta Maszyn Papierniczych "PM Poland" SA z Parkiem Zdrojowym); *wymagane wyznaczenie i przygotowanie rezerw terenowych dla lokalizacji nowych i przeniesienia dotychczasowych, niekorzystnie położonych zakładów produkcyjnych, budowlanych, baz i składów lub ograniczenie ich uciążliwości dla środowiska (także środowiska wizualnego).*
5. Miasto stanowi ukształtowany, zróżnicowany branżowo ośrodek przemysłowy, o silnych tradycjach (przemysł chemiczny, maszynowy, papierniczy, tekstylny i spożywczy), dysponuje ukształtowaną, wysokokwalifikowaną siłą roboczą i kadrą techniczną, warunkującą także rozwój nowoczesnych dziedzin produkcji oraz posiada ukształtowaną infrastrukturę przemysłową.
6. Obecność dużych, wiodących zakładów przemysłowych, umożliwia rozwój drobnych firm produkcyjnych kooperujących. Do najważniejszych zakładów przemysłowych miasta zalicza się Przedsiębiorstwo Farmaceutyczne "Jelfa" SA oraz Producent Maszyn Papierniczych "PM Poland" SA.
7. Podobnie, jak w przypadku przemysłu, od końca lat 70. notowano znaczny spadek udziału budownictwa w strukturze zatrudnienia. W 1979 r. w budownictwie pracowało 3410 osób, a w 1999 r. już tylko 1814 osób (6,5% ogółu pracujących).
8. Dobrze rozbudowany jest system szkolnictwa zawodowego i zaplecza naukowego w jeleniogórskich wyższych uczelniach.
9. Korzystne położenie komunikacyjne i znaczne rozmiary rynku zbytu, sprzyjają dalszemu rozwojowi funkcji przemysłowych miasta (z zastrzeżeniem pkt 3).

## **11.2. Kierunki rozwoju.**

1. Jelenia Góra pozostanie silnym, wielobranżowym ośrodkiem przemysłowym na mapie gospodarczej kraju; działalność produkcyjna (sekcja "D") nadal stanowić będzie trzon bazy ekonomicznej miasta oraz znaczące miejsce pracy dla mieszkańców miasta i jego najbliższego rejonu.
2. Wspierać się będzie dalszy rozwój firm drobnoprodukcyjnych i produkcyjno-usługowych, w szczególności kooperujących z wiodącymi firmami przemysłowymi miasta.

3. W dalszym rozwoju przemysłu i drobnych przedsiębiorstw produkcyjnych preferowane będą zakłady o czystych, proekologicznych technologiach. W istniejących zakładach dążyć należy do ograniczenia ich uciążliwości na środowisko (wprowadzanie czystych technologii, instalowanie urządzeń zmniejszających emisje).
4. Będzie się dążyć do racjonalizacji wykorzystania istniejących terenów przemysłowych (w tym także pełnego wykorzystania opuszczonych obiektów); ograniczenia uciążliwości dla środowiska istniejących zakładów przemysłowych zwłaszcza tych, których nie będzie się (z różnych powodów) przenosić na nowe (mniej "konfliktowe") tereny; także estetyczne kształtowanie terenów i obiektów tych zakładów. W szczególności przystąpi się do rehabilitacji terenów przemysłowych „Jelchemu” w kierunku utworzenia nowoczesnego, powiązanego komunikacyjnie i funkcjonalnie z miastem, parku przemysłowego.
5. Wyznacza się rezerwy terenowe umożliwiające przenoszenie istniejących (a niekorzystnie zlokalizowanych) zakładów przemysłowych i/lub budowę nowych zakładów. W strategii rozwoju przemysłu kierować się jednak będzie zasadą wykorzystania odpowiednio uporządkowanych istniejących zasobów (terenów i majątku trwałego, zwłaszcza terenów przemysłowych „Jelchemu”, a dopiero w drugiej kolejności wchodzenia na nowe tereny.
6. Wspierać się będzie rozwój firm budowlanych, w szczególności ukierunkowanych na obsługę inwestycji w mieście i w regionie.

## **ROZDZIAŁ 12. TURYSTYKA I REKREACJA.**

### **12.1. Uwarunkowania rozwoju.**

1. Położenie w regionie o wysokich walorach turystycznych (o znaczeniu krajowym i międzynarodowym), predysponuje Jelenią Górę jako centrum rozrządowe ruchu turystycznego.
2. Atrakcyjność kulturowa (środowiska kulturowo-historycznego) i kulturalna (aktywny ośrodek kulturalny) oraz piękno otaczającego krajobrazu zachęcają do odwiedzania miasta, w tym przez gości zagranicznych.
3. W zespole miejskim ukształtowało się uzdrowisko o wiekowych tradycjach i walorach rangi krajowej oraz międzynarodowej. Ponadto występują wysokie walory wypoczynkowe w karkonoskim rejonie miasta.
4. Względnie dobrze rozbudowana jest baza noclegowa i sieć usługowa (zwłaszcza gastronomiczna); w 1998 r. w mieście znajdowało się 41 obiektów bazy noclegowej z 2891 miejscami (w tym 7 hoteli - 838 miejsc). Wskaźniki: 3,1 miejsc noclegowych/100

mieszkańców oraz 80,0 turystów/100 mieszkańców, wskazują na znaczenie funkcji turystycznej dla Jeleniej Góry. W 1999 roku miasto dysponowało 38 obiektami bazy noclegowej z 2785 miejscami, w tym z 1988 miejscami całorocznymi

5. Korzystne dla ruchu turystycznego jest położenie komunikacyjne (m.in. połączenia kolejowe z ważniejszymi ośrodkami kraju, a także międzynarodowe), jak również położenie w pobliżu granic państwa.
6. Dobrze jest rozbudowana sieć informacji turystycznej; trzy punkty informacji turystycznej; dobrze rozwinięta promocja turystyczna miasta (przewodniki, foldery, uczestnictwo w licznych targach turystycznych w kraju i za granicą).
7. Istotna – dla pełnienia przez miasto roli ośrodka rozrządowego ruchu turystycznego - jest atrakcyjność usług turystycznych w najważniejszych/renomowanych ośrodkach turystycznych regionu: Szklarskiej Poręby, Karpacza, Świeradowa Zdroju itp. *(uwarunkowanie zewnętrzne, wpływające także istotnie na ruch turystyczny w samej Jeleniej Górze).*
8. Ruch turystyczny wykazuje znaczne wahania roczne; w 1998 roku miasto odwiedziło 75 785 turystów (47% stanowili goście zagraniczni); w 1999 r. miasto odwiedziło 54 198 turystów, w tym 15 720 (29%) zagranicznych; średni okres pobytu wynosi 4,1 doby (turysty zagranicznego - 2,8 doby).

## 12.2. Kierunki rozwoju.

1. Zakłada się wzmocnienie Jeleniej Góry, jako regionalnego ośrodka rozrządowego ruchu turystycznego; usprawnienie powiązań komunikacyjnych (w tym komunikacji turystycznej - publicznej) do najważniejszych ośrodków wypoczynkowych i uzdrowiskowych w regionie; dalsza rozbudowa systemu informacji turystycznej - udoskonalenie scentralizowanego systemu informacji turystycznej.
2. Dążyć się będzie do wzrostu i podwyższenia standardu bazy noclegowej, zwłaszcza ukierunkowanej na bardziej wymagającego (i zamożnego) klienta.
3. Zakłada się kształtowanie Jagniątkowa oraz południowej części Sobieszowa jako głównych ośrodków turystyki pobytowej w mieście; także obszary głównej koncentracji zabudowy pensjonatowej i letniskowej.
4. Wspierać się będzie modernizację (podwyższenie standardu) i rozbudowę uzdrowiska cieplickiego; osiągnięcia przez uzdrowisko rangi międzynarodowej.



5. Tworzyć się będzie warunki dla rozwoju turystyki kongresowej – nowej dla Jeleniej Góry (a bardzo dochodowej) gałęzi turystyki; dążyć się będzie do powstania centrum hotelowo-kongresowego o wysokim (europejskim) standardzie, w jednym z atrakcyjniejszych miejsc (np. Cieplice, Sobieszów lub Jagniątków).
6. Wspierać się będzie rozwój szkolnictwa kształcącego specjalistów oraz wysoko kwalifikowaną kadrę zawodową dla obsługi ruchu turystycznego.
7. Dążyć się będzie do sukcesywnego uatrakcyjnienia miasta - jego środowiska wizualnego i kulturowego. Wspierać się będzie rozbudowę obiektów i urządzeń służących turystom, w szczególności stanowiących ofertę alternatywną bądź komplementarną, w stosunku do innych urządzeń tego typu w regionie.
8. Dążyć się będzie do usprawnienia komunikacji publicznej dla obsługi ruchu turystycznego w rejonie Jeleniej Góry.
9. We współpracy z sąsiednimi gminami będzie się podejmować różnorodne działania promujące Jelenią Górę i jej otoczenie, jako atrakcyjny region turystyczny.

## **ROZDZIAŁ 13. POZOSTAŁA KOMERCYJNA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA (BEZ ROLNICTWA, LEŚNICTWA, PRZEMYSŁU, TURYSTYKI I USŁUG FINANSOWYCH).**

### **13.1. Uwarunkowania rozwoju.**

1. Centralny charakter funkcji Jeleniej Góry, jako ośrodka subregionalnego (o znaczeniu ponadpowiatowym), sprzyja rozwojowi usług komercyjnych (*przykładowo: na 1 sklep przypada 64 mieszkańców; jest to mniej niż średnia dla miast byłego województwa jeleniogórskiego, a także dla miast kraju.*
2. Stagnacja (lub niewielki wzrost) zaludnienia miasta i rejonu jego wpływów (obsługi) ograniczać może rozwój komercyjnych aktywności usługowych,
3. Wahania koniunkturalne na rynku oraz w ruchu turystycznym wywoływać mogą fluktuację, także w komercyjnej działalności usługowej.
4. Rozwój gospodarczy miasta - zwłaszcza przemysłu, budownictwa i turystyki - stymulować może rozwój usług skierowanych na obsługę tych działów gospodarki miejskiej i samego miasta (jego funkcjonowania).
5. Obszarem głównej koncentracji przestrzennej usług handlowych jest jeleniogórskie stare miasto. Poza tym duże centrum handlowe ukształtowało się na "Zabobrze" (rejon ulic:

Ludomira Różyckiego i Michała Ogińskiego).

6. Obecnie handel detaliczny wykazuje znaczny stopień rozdrobnienia (dominują małe sklepy). Ulega to zmianie. Przejawem tego jest powstanie dwóch centrów handlowych (z hipermarketami „ECHO” i “Tesco”) w rejonie Zabobrza, w sąsiedztwie drogi krajowej nr 3.

*W roku 2002 na zlecenie Prezydenta Miasta Jeleniej Góry została opracowana „Prognoza skutków budowy wielkopowierzchniowych obiektów handlowych w granicach administracyjnych miasta Jelenia Góra” (Przedsiębiorstwo Usług i Wdrożeń ORGBUDIN spółka z o.o., ul. Cieszyńska 2, 30-015 Kraków). Opracowanie to obejmowało wieloaspektową diagnozę stanu istniejącego i analizę sieci handlowej, rynku pracy oraz całego rynku na towary konsumpcyjne oraz ranking lokalizacji WOH i wybór 11 obszarów preferowanych dla tych lokalizacji, spośród 31 wytypowanych przez WUAiB Urzędu Miejskiego. Opracowanie to wykorzystano przy sporządzaniu zmiany studium, biorąc jednak pod uwagę także inne lokalizacje będące przedmiotem wniosków lub zainteresowania inwestorów.*

*Wg stanu na listopad 2008r. w mieście wydano pozwolenia na budowę 2 galerii handlowych (obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 200m<sup>2</sup>):*

*1) „Focus Park - w rejonie ul. 1 Maja – Kilińskiego ,*

7. „Pasaż Grodzki” – w kwartale staromiejskim ograniczonym ulicami: Druciana – Krótka – Ks. Kardynała Wyszyńskiego – Jasna,

*oraz na rozbudowę hipermarketu „Tesco”, a także decyzje o warunkach zabudowy dla 2 kolejnych wielkopowierzchniowych obiektów handlowych :*

8. w rejonie ul. Grunwaldzka – Jana Pawła II,
9. przy Trasie Czeskiej (w rejonie „Rakownicy”)

*Następne centra handlowe tego typu są przedmiotem wniosków złożonych po ogłoszeniu o przestąpieniu do zmiany studium dotyczącej wyznaczenia lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.*

*Wnioski, które zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta dotyczą (poza lokalizacjami wymienionymi powyżej) następujących terenów:*

10. rejonu dworca PKS,
11. terenu przy ul. Konstytucji 3 Maja,

12. terenu byłej fabryki papieru przy ul. Wiejskiej,
13. Wzrost zamożności lokalnej społeczności oraz zwiększenie ruchu turystycznego stymulować będzie popyt na usługi komercyjne.
14. Rozwój podstawowych elementów bazy ekonomicznej miasta (zwłaszcza przemysłu i drobnej wytwórczości) oraz instytucji, obiektów i urzędów komunalnych stworzy sprzyjające warunki dla powstawania firm/zakładów, których działalność skierowana będzie na obsługę gospodarki i funkcjonowania miasta.

### 13.2. Kierunki rozwoju.

1. Tworzyć się będzie warunki prawne, organizacyjne i przestrzenne, sprzyjające powstawaniu placówek usług komercyjnych - zarówno skierowanych na obsługę ludności (miasta i regionu oraz ruchu turystycznego).
2. Wspomagać się będzie rozwój firm działających na rzecz funkcjonowania miasta.
3. Tworzyć się będzie warunki dla dynamicznego rozwoju drobnych firm, których działalność skierowana będzie na obsługę dużych przedsiębiorstw oraz inwestycji w mieście.

*Ustala się lokalizacje obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami UC, w następujących miejscach:*

- *na terenie istniejącego centrum handlowego ECHO przy ul. Jana Pawła II,*
- *przy ul. Legnickiej, za centrum handlowym ECHO,*
- *na terenie istniejącego hipermarketu TESCO w rejonie ul. Jana Pawła II - Grunwaldzkiej,*
- *na terenie położonym pomiędzy ul. 1 Maja a Kilińskiego (między Galerią Karkonoską a kinem Marysieńka),*
- *u zbiegu ul. Jana Pawła II i Grunwaldzkiej,*
- *pomiędzy ul. Jana Pawła II a ul. Podwale (na terenie obecnego dworca PKS),*
- *na terenie obecnego targowiska „Flora”,*
- *przy ul. Wolności na terenie obecnej bazy PKS TOUR,*
- *przy ul. Wolności vis-a-vis Urzędu Skarbowego,*
- *u zbiegu Trasy Czeskiej i ul. Spółdzielczej,*
- *przy ul. Zgorzeleckiej, po obu jej stronach pomiędzy skrzyżowaniem z ul. K. Miarki a rondem,*
- *w miejscu byłej fabryki papieru przy ul. Wiejskiej,*

- *u zbiegu ul. Wolności i Michejdy,*
  - *w obrębie terenu „C-9” przy ul. Sobieszowskiej,*
- Szczegółowe wymagania funkcjonalne i przestrzenne dotyczące poszczególnych lokalizacji zawiera rozdział 15. Struktura funkcjonalno – przestrzenna, ust. 2.2. Zasady szczegółowe. Ustalenia dotyczące wydzielonych jednostek terenowych.*

## **CZĘŚĆ V. UKŁAD FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNY**

### **ROZDZIAŁ 14. KOMUNIKACJA.<sup>1</sup>**

#### **14.1. Uwarunkowania rozwoju.**

1. Jelenia Góra jest głównym ośrodkiem komunikacyjno-usługowym dla przybywających do kotliny i pobliskich ośrodków górskich. Miasto graniczy bezpośrednio z Czechami, od granicy z Niemcami dzieli Jelenią Górę 70 km. Przez Jelenią Górę prowadzą drogi komunikacyjne do: Wiednia (429 km), Berlina (303 km) i Pragi (156 km).
2. Miasto leży na skrzyżowaniu ważnych tras. Najważniejszą z nich jest droga krajowa nr 3 Świnoujście - Jakuszyce, która łączy Jelenią Górę z Morzem Bałtyckim, a dalej z krajami skandynawskimi. Dosyć istotne w skali południowo-zachodniej Polski, węzłowe położenie komunikacyjne miasta ulegnie zmianie po wybudowaniu planowanych autostrad/dróg szybkiego ruchu (A-3 lub S-3, A-4, A-8 i A-12), omijających Jelenią Górę w odległości 30-50 km, a także po podniesieniu standardu przebiegających z dala magistral kolejowych (m.in. Zgorzelec - Legnica - Wrocław).
3. W mieście krzyżują się dwie drogi krajowe:
  - a) trasa nr 3 relacji: Świnoujście - Zielona Góra Legnica – Bolków Szklarska Poręba - przejście graniczne do Czech w Jakuszycach (stanowi ona część trasy E-65 relacji Malmö - Ystad – Świnoujście - Szczecin - Gorzów Wielkopolski - Międzyrzecz- Świebodzin - Zielona Góra - Legnica - Jelenia Góra - Jakuszyce - Turnov - Praga - Nagykanizsa - Zagrzeb - Rijeka - Zadar - Split - Dubrovnik - Priština - Skopje - Chania,)
  - b) nr 30, relacji Jelenia Góra, Gryfów Śląski, Lubań i Zgorzelec.
4. Układ dróg krajowych uzupełniają trzy drogi wojewódzkie (odchodzące od drogi krajowej nr 3):
  - a) **nr 365**, relacji Jelenia Góra - Świerzawa – Jawor

---

<sup>1</sup> Na podstawie: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (2001)

- b) **nr 366**, relacji Piechowice - Jelenia Góra (Sobieszów) - Kowary
  - c) **nr 367**, relacji Jelenia Góra - Kowary - Kamienna Góra – Wałbrzych.
5. Przez miasto przebiega ponadto 13 numerowanych dróg powiatowych (nr: **2491 D, 2650 D, 2654 D, 2653 D, 2723 D, 2647 D, 2648 D, 2749 D, 2778 D, 2651 D, 2652 D, 2763 D, 2646 D**).
6. Główne problemy układu ulicznego miasta, to:
- 1) niedrożność układu, występująca głównie w śródmieściu Jeleniej Góry, spowodowana nakładaniem się zewnętrznego ruchu tranzytowego na tranzytowy miejski i docelowy, w warunkach nieprzystosowanych do tego przekrojów ulicznych
  - 2) brak połączeń na relacjach ważnych dla funkcjonowania układu, m.in.:
    - a) (Maciejowa) Garbary - ul. Krakowska - ul. Sudecka - Nowe Cieplice - Podgórzyn
    - b) Trasa Czeska - ul. Wolności - ul. Adama Mickiewicza (droga powiatowa nr **2653 D** do Staniszowa)
    - c) ul. Karola Miarki - ul. Wojewódzka
    - d) znaczna uciążliwość dla otoczenia obciążonych dużym ruchem ulic, w szczególności dla Maciejowej i Zabobrza (przecinanych przez drogę krajową nr 3) oraz dla centrów: Jeleniej Góry, Cieplic i Sobieszowa
7. Również przedsiębiorstwo PKS-Tour oferuje połączenia z wieloma ośrodkami w naszym kraju. Istnieje też sprawna komunikacja miejska prowadzona przez Miejski Zakład Komunikacji sp. z o.o. w Jeleniej Górze obsługujący 28 linii autobusowych w tym 15 miejskich i 13 podmiejskich. Dworzec autobusowy PKS usytuowany jest przy ul. Obrońców Pokoju, w sąsiedztwie budowanego przedłużenia ul. Konstytucji 3 Maja. Ponadto, na terenie miasta usytuowanych jest 10 przystanków PKS, w tym przy stacji kolejowej Jelenia Góra Główna. Tym niemniej znaczna odległość dzieląca tę stację kolejową od dworca autobusowego (około 2 km) stanowi znaczną uciążliwość dla przesiadających się podróżnych.
8. Na terenie miasta istnieje obecnie kilkanaście odcinków tras rowerowych. Jeden z nich znajduje się na Zabobrze, następny przy ul. Wynałazców, a dwa pozostałe są częścią międzynarodowego szlaku rowerowego (Saksonia) Zgorzelec - Świeradów Zdrój - Szklarska Poręba - Mysłakowice - Jelenia Góra (wzdłuż ul. Sudeckiej i na terenie Karkonoskiego Parku Narodowego w Jagniątkowie) oraz odcinek trasy rowerowej wzdłuż ul. Jana III Sobieskiego, z rozjazdami w stronę Szklarskiej Poręby i Zgorzelca. Ponadto, w planie ochrony tego parku, określono przebiegi innych, planowanych ścieżek rowerowych (głównie dla cyklingu górskiego).
9. Istniejące lotnisko daje możliwość realizacji powiązań samolotami małogabarytowymi,

zarówno w ruchu krajowym, jak i zagranicznym, a także rozwijania się tradycyjnych funkcji związanych ze sportem lotniczym i rekreacją oraz usługami dla leśnictwa i rolnictwa.

10. Początki kolei żelaznych w Jeleniej Górze sięgają II połowy XIX wieku. Po 2 -letniej budowie, 15 sierpnia 1867 uruchomiono 125 km 2- torową linię kolejową Wałbrzych-Jelenia Góra - Krysin, zelektryfikowaną w latach 1916-1923 (pod koniec II wojny światowej, w I półroczu 1945 zlikwidowano trakcję elektryczną i częściowo rozebrano drugi tor). Ponowna elektryfikacja tej linii kolejowej miała miejsce w latach 1965-1966 i w 1986. Kolejną linią kolejową była 105 km 1- torowa linia Jelenia Góra-Żagań, którą po 7- letniej otwarto 28 sierpnia 1909. W latach 1991-1996 zamknięto dla ruchu pasażerskiego odcinek Lwówek Śląski-Żagań a w lipcu 2005 Jelenia Góra-Lwówek Śląski. W grudniu 2007 wznowiono przewozy pasażerskie na 61 km odcinku Jelenia Góra-Lwówek Śląski-Zebrzydowa. Jelenia Góra jest obecnie ważnym węzłem kolejowym. W granicach administracyjnych miasta znajdują się cztery dworce kolejowe i wiele bocznic przeładunkowych. Kierunki linii kolejowych to: Wrocław, Węgliniec, Lwówek Śląski, Szklarska Poręba, Bolesławiec. Przez miasto przebiegają dwie, zaliczone do kategorii "o państwowym znaczeniu", linie kolejowe:
- a) nr 274 relacji Wrocław - Wałbrzych - Jelenia Góra - Lubań - (Zgorzelec)
  - b) linia nr 311, relacji Jelenia Góra - Szklarska Poręba - granica państwa oraz dwie linie lokalnego znaczenia:
  - c) linia nr 283, relacji Jelenia Góra - Lwówek Śląski
  - d) linia nr 308, relacji Jelenia Góra - Mysłakowice - (Karpacz).

Na liniach wymienionych w lit. „a”-„c” odbywa się zarówno ruch towarowy, jak i pasażerski, natomiast na linii, o której mowa w lit. „d”, ruch pasażerski jest obecnie zawieszony.

## 14.2. Kierunki rozwoju.

1. Jelenia Góra pozostanie węzłem dla średniodystansowego ruchu tranzytowego oraz ruchu docelowego, kierującego się do miasta lub innych miejscowości w Kotlinie Jeleniogórskiej.
2. Rozbudowa i modernizacja podstawowego rusztu komunikacyjnego miasta, na który składa się:
  - 1) Modernizacja drogi krajowej nr 3, w tym:
    - a) wybudowanie obwodnicy Maciejowej; zalecane parametry GP 2/2
    - b) poszerzenie odcinka ulicy ul. Zgorzeleckiej i części ul. Spółdzielczej; zalecane parametry GP 2/2.

- 2) Budowa obwodnicy południowej, relacji ul. Wincentego Pola, przekroczenie linii kolejowej, włączenie ulic: Krakowskiej, Sudeckiej, Adama Mickiewicza - w dalszym przebiegu jako Trasa Średnicowa do połączenia z ul. Spółdzielczą (w ciągu drogi krajowej nr 3) poprzez ul. Wolności z obwodnicą, o zalecanych parametrach GP 2/2 (nowa ul. Władysława Orkana), w tym:
  - a) przebudowa węzła drogowego Grabary; zalecane parametry: węzeł częściowo bezkolizyjny, z uprzywilejowanym kierunkiem ruchu na drodze krajowej nr 3,
  - b) budowa odcinka: ul. Łączna, ul. Wincentego Pola,
  - c) budowa odcinka od ul. Wincentego Pola do ul. Sudeckiej, z przekroczeniem wiaduktem nad linią kolejową do Wrocławia,
  - d) budowa Trasy Średnicowej z połączeniem do ul. Adama Mickiewicza, które zakłada się, że zostanie zrealizowane o parametrach G2/2.
- 3) Budowa obwodnicy biegnącej równolegle do ul. Wolności i przebiegającą w części ulicą Mickiewicza następnie terenami otwartymi, do włączenia z ul. Krośnieńską i dalej do ulicy Podgórzyńskiej, zalecane parametry Z 1/2, z możliwością podniesienia klasy do G 1/2 w tym:
  - a) przebudowa ul. Adama Mickiewicza,
  - b) budowa odcinka do połączenia z ul. Krośnieńską,
  - c) budowa odcinka od ul. Krośnieńskiej do ul. Podgórzyńskiej;
- 4) Modernizacja (i budowa) ulicy łączącej drogę krajową nr 3 z drogą powiatową nr **2653 D**, przebiegającej po północnej stronie centrum Cieplic; zalecane parametry Z 1/2, odcinkowo poszerzona w rejonie centrum Cieplic; w tym:
  - a) modernizacja odcinka: ul. Lubańska - ul. Dworcowa - ul. Karola Marcinkowskiego do ul. Wolności,
  - b) budowa odcinka spinającego ul. Wolności z obwodnicą, wykorzystującego częściowo obecny przebieg ul. Krośnieńskiej,
  - c) modernizacja ul. Krośnieńskiej, od skrzyżowania z obwodnicą do granic miasta, i dalszej części drogi do Stanisłowa (do realizacji o parametrach klasy L1/2).
- 5) Budowa obwodnicy Piechowice i Sobieszowa w ciągu drogi wojewódzkiej nr 366, o zalecanych parametrach G 1/2:
  - a) odcinek na terenie miasta Piechowice,
  - b) odcinek od granicy miasta Jelenia Góra do ul. Cieplickiej,
  - c) odcinek od ul. Cieplickiej do ul. Bronisława Czecha.
- 6) Modernizacja ul. Legnickiej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 365; zalecane parametry Z, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań.
- 7) Budowa "północnej obwodnicy" Zabobrza, wyprowadzonej ze skrzyżowania z nową ul. Legnicką i połączenie jej z drogą powiatową nr **2491 D** w Jeżowie Sudeckim, zalecane parametry Z.
- 8) Klasy techniczne ulic można podwyższać lub obniżać o jedną klasę w zależności

---

od możliwości terenowych oraz aktualnych natężeń ruchu.

3. Ponadto należy konsekwentnie realizować pozostałe elementy określonego w Studium (na rysunku pt. "Kierunki rozwoju przestrzennego") układu komunikacyjnego. Dopuszcza się podnoszenie, określonych w Studium, parametrów ulic; w szczególności dotyczy to ulic nazwanych lokalnymi (L).
4. Należy sukcesywnie poprawiać stan pozostałych ulic miejskich. Wprowadzanie utwardzonych nawierzchni należy wiązać z uzupełnianiem brakującego uzbrojenia technicznego.
5. Należy ograniczać do minimum ruch inny niż lokalny (docelowy) w rejonie centrów: Jeleniej Góry, Cieplic i Sobieszowa. Na terenach mieszkaniowych należy wprowadzać zasady ruchu uspokojonego oraz ograniczać do niezbędnego minimum dostęp do tych obszarów taboru ciężarowego, a w szczególności jego parkowanie. Należy sporządzić opracowanie określające zasady organizacji ruchu kołowego wewnętrznego i tranzytowego dla dzielnicy uzdrowskiej Cieplice, ze szczególnym uwzględnieniem eliminacji uciążliwości w strefie centralnej kurortu.
6. Należy monitorować trasy ruchu przeznaczone dla transportu niebezpiecznych materiałów i wprowadzać wzdłuż nich rozwiązania ograniczające ewentualne zagrożenia wywołane tym ruchem.
7. Należy budować zatoki przystankowe oraz tworzyć system preferencji w ruchu dla pojazdów komunikacji zbiorowej.
8. Należy rozważyć możliwość przeniesienia dworca autobusowego na tereny w sąsiedztwie głównego dworca kolejowego (np. na tereny pokolejowe); celem takiego rozwiązania byłoby usprawnienie funkcji miasta jako węzła komunikacyjnego.
9. Należy przeprowadzić analizy służące optymalizacji doboru środków transportowych wykorzystywanych w komunikacji zbiorowej (m.in. autobusy pełnowymiarowe, autobusy o zmniejszonej pojemności, mikrobusy, trolejbusy).
10. Należy zapewnić możliwość większego wykorzystywania komunikacji kolejowej w przejazdach przez miasto oraz przewidzieć lokalizację przystanków kolejowych na terenie miasta. W szczególności należy zarezerwować teren dla budowy drugiego toru na miejskim odcinku do Szklarskiej Poręby oraz zabezpieczyć warunki uruchomienia nowych przystanków:
  - a) w rejonie Zabobrza, przy skrzyżowaniu linii kolejowej z ul. Konstytucji 3 Maja,



- b) w rejonie ul. Wojewódzkiej,
  - c) przy skrzyżowaniu ul. Sobieszowskiej z ul. Dolnośląską.
11. Należy dokonać analizy potrzeb terenowych dla kolejnictwa, a zbędne efektywnie wykorzystać. W szczególności wskazuje się na celowość organizacji w rejonie ul. Krakowskiej (w części na dotychczasowych terenach kolejowych) centrum logistycznego.
  12. Wskazuje się na celowość stworzenia bezpośredniego przejścia pieszego (bezkolizyjnego z ruchem samochodowym) ze stacji kolejowej Jelenia Góra Główna do ul. Wincentego Pola (w tym do planowanej lokalizacji dworca autobusowego).
  13. Należy rozbudowywać system parkingów (jedno- i wielopoziomowych), w szczególności dotyczy to centrum Jeleniej Góry.
  14. Należy wprowadzić zasadę realizacji niezbędnej ilości miejsc parkingowych w obrębie działki inwestora nowego albo przekształcanego funkcjonalnie lub architektonicznie obiektu, z dopuszczeniem lokalizacji tych miejsc w nieodległym sąsiedztwie, jako "wydzierżawionych" na obszarze innej nieruchomości. Z oczywistych względów na obszarach intensywnie zagospodarowanych należy odstępować od ścisłego respektowania tej zasady.
  15. Przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy przyjmować wskaźnik, co najmniej 9 miejsc postojowych na 10 mieszkań, przy czym zaleca się wyższy. Powyższe ustalenie nie dotyczy terenów oznaczonych symbolem MUC, (na których należy indywidualnie oszacować ten wskaźnik, uwzględniając lokalne uwarunkowania).
  16. Należy kontynuować rozbudowę systemu tras rowerowych, zgodnie z zasadami określonymi w Studium. Przy budowie nowych dróg w mieście lub modernizacji już istniejących należy uwzględnić również budowę (lub co najmniej wytyczenie) ścieżek rowerowych.
  17. Należy stworzyć warunki dla efektywnego wykorzystania istniejącego lotniska (dla celów sportowych, biznesowych, pocztowych, towarowych i pasażerskich); docelowe stworzenie portu lotniczego klasy V lub nawet IV, wchodzącego w skład krajowej sieci lotnisk. Decyzja, określająca standard i wielkość lotniska, powinna być podjęta m.in. w oparciu o wykonaną uprzednio ocenę oddziaływania inwestycji na środowisko, uwzględniającą w szczególności sąsiedztwo ujęć wody "Grabarów".
  18. Teren pod nowo wyznaczonymi w studium przebiegami dróg klasy głównej (G) oraz

głównej przyśpieszonej (GP) można wyznaczać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako rezerwy terenu przeznaczone pod drogę, wyłączone spod zabudowy, na których dopuszczone jest zagospodarowanie zielenią.

19. Wzdłuż dróg klasy głównej (G) oraz głównej przyśpieszonej (GP) należy przewidzieć pozostawienie pasów zieleni.
20. Główne zmiany przewidziane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie układu komunikacyjnego:
  - 1) Budowa (modernizacja) połączenia ul. Osiedle Robotnicze do ul. Michała Ogińskiego; zalecane parametry Z 1/2 (lub nawet Z 2/2).
  - 2) modernizacja ul. Krakowskiej, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań, w tym:
  - 3) odcinek ul. 1 Maja do spięcia z "południową obwodnicą",
  - 4) odcinek od "południowej obwodnicy" do ul. Łomnickiej.
  - 5) Budowa połączenia ul. Jana III Sobieskiego z ul. Wolności; zalecane parametry Z 2/2,
  - 6) Modernizacja i budowa ciągu ul. Karola Miarki; zalecane parametry Z 1/2,
  - 7) Budowa nowego połączenia ul. Spółdzielczej do ul. Dolnośląskiej; zalecane parametry Z 1/2,
  - 8) Budowa spięcia od nowej ul. Spółdzielczej, przez ul. Wolności do obwodnicy równoległej do ul. Wolności (w rejonie ul. Objazdowej); zalecane parametry Z 1/2,
  - 9) Budowa spięcia od nowej ul. Spółdzielczej, przez ul. Wolności do obwodnicy równoległej do ul. Wolności (w rejonie ul. Cichej); zalecane parametry Z 1/2,
  - 10) Budowa przedłużenia ul. Sobieszowskiej do połączenia z ul. Cieplicką wzdłuż linii kolejowej, na północny zachód od osiedla "Orle" - odcinek traktowany jako rozwiązanie wariantowe,
  - 11) Modernizacja i budowa ciągu od ul. Podgórzyńskiej, przez fragment ul. Cervi, ul. Stanisława Staszica i połączenia z ul. Cieplicką; zalecane parametry L 1/2.
  - 12) Budowa nowego odcinka drogi od połączenia z obwodnicą południową do włączenia do ul. Wolności. Sugerowana klasa drogi to droga zbiorcza (Z).
  - 13) Wyznaczenie nowego przebiegu trasy średnicowej,
  - 14) Skorygowanie przebiegu drogi stanowiącej obwodnicę południową i podniesienie jej klasy z głównej (G) do głównej przyśpieszonej (GP);
  - 15) Wyznaczenie przebiegu odcina trasy GP przez obręb Maciejowa (droga nr 3);
  - 16) Rezygnacja z części drogi głównej w kierunku Siedłęcina oraz obniżenie pozostałej części drogi z klasy głównej na zbiorczą (ul. Grunwaldzka, droga powiatowa nr **2491D**),
  - 17) Obniżenie klasy drogi biegnącej na Legnicę z klasy głównej do klasy zbiorczej( ul.

- Legnicka, droga krajowa nr 365),
- 18) Obniżenie klasy ul. Lubańskiej z głównej do klasy zbiorczej (droga gminna nr **2723D**),
  - 19) Obniżenie klasy ul. Karkonoskiej ze zbiorczej do klasy lokalnej (droga nr 2649 D),
  - 20) Obniżenie odcinka ul. Wojewódzkiej z klasy zbiorczej do lokalnej,
  - 21) Podniesienie klasy części ul. Jana Kiepury z klasy lokalnej do zbiorczej,
  - 22) Obniżenie klasy ul. Krakowskiej z klasy zbiorczej do klasy lokalnej;
  - 23) Połączenie drogą lokalną osiedla Zaborze z ul. Grunwaldzką;
  - 24) Zmiana kategorii ul. Krośnieńskiej z klasy zbiorczej do klasy lokalnej (droga gminna nr **2652 D**).

## **ROZDZIAŁ 15. STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA.**

### **15.1. Uwarunkowania rozwoju.**

1. Jelenia Góra, będąca miejskim zespołem osadniczym, położona jest w centralnej części śródgórskiej Kotliny Jeleniogórskiej. Układ osadniczy zespołu (głównie jego elementy składowe) rozwinął się tu w formie silnie wydłużonego pasma (około 20 km) wzdłuż dolin potoków Wrzosówki i Kamiennej oraz rzeki Bóbr.
2. Utrzymuje się silne zróżnicowanie poszczególnych układów osadniczych tworzących zespół (*o którym mowa w pkt 1*) pod względem fizjonomii, standardu wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej, form układów przestrzennych i zabudowy, a także w sferze świadomości lokalnych społeczności.
3. Ukształtowany pasmowy układ osadniczy - połączenie miejscowości leżących w dolinach rzek i potoków - przyczynił się w znacznym stopniu do niewydolności jego systemu komunikacyjnego; *wymagana radykalna zmiana modelu oraz przebudowa układu komunikacyjnego.*
4. Na niewydolność układu komunikacyjnego, o której mowa w pkt. 3, składa się również jego niedorozwój i nieprzystosowanie ważnych odcinków dróg do przejęcia nakładających się ruchów tranzytowych, ogólnomiejskich i lokalnych, a także brak ważnych połączeń itp.

(patrz Rozdział 14).

5. Występuje silna i nadal postępująca koncentracja zagospodarowania i potencjału

---

miejskiego oraz ludnościowego w mieście głównym (Jeleniej Górze), zwłaszcza w jego północnej części (Zabobrze); *pożądana zmiana kierunku dalszego rozwoju zagospodarowania miejskiego (w kierunku Cieplic).*

6. Występuje substandardowy/peryferyjny charakter zagospodarowania i zabudowy na obszarze łączącym Jelenią Górę z Cieplicami, w tym wzdłuż głównej osi zespołu osadniczego.
7. Występuje wysoki stopień dekapitalizacji i znaczne zaniedbanie stanu intensywnej zabudowy śródmiejskiej Jeleniej Góry (poza jego historycznym centrum); *wymagana jest rehabilitacja i atrakcyjne dopełnienie zabudowy na tym obszarze.*
8. Występuje mało atrakcyjne (pod względem urbanistycznym) i niekorzystne ekologicznie zagospodarowanie największych dolin rzecznych - w szczególności doliny rzeki Kamiennej, na odcinku pomiędzy miastem głównym a Cieplicami - i równocześnie barierogenny (dla funkcjonowania miasta) charakter tej doliny; *wymagane jest co najmniej zahamowanie ekspansji zabudowy na tereny dolinne (zwłaszcza zalewowe) oraz stworzenie większej liczby przejść usprawniających powiązania komunikacyjne pomiędzy prawo- i lewobrzeżną częścią miasta na omawianym odcinku.*
9. W zespole miejskim występują zespoły zabudowy mieszkaniowej o wysokim standardzie i wysokich walorach architektonicznych/krajobrazowych (zwłaszcza położone na południe od reprezentacyjnej al. Wojska Polskiego, a także zabudowa przy tej ulicy oraz osiedla jednorodzinne w Starych Cieplicach); *wymagane jest ich utrzymanie i niedopuszczenie do zeszpecenia nową zabudową lub modernizacją zabudowy istniejącej.*
10. W zespole miejskim występują liczne dawne zespoły zabudowy wiejskiej, o substandardowym wyposażeniu oraz zróżnicowanych, ale mało atrakcyjnych walorach estetycznych.
11. Na obszarze miasta występują liczne, trudne do racjonalnego zagospodarowania podmokłe, drobne dolinki i zakłębłości terenu, tereny suchych zbiorników w rejonie Sobieszowa i (do pewnego stopnia) tereny specjalne. Ograniczają one możliwość ekspansji zagospodarowania miejskiego w niektórych kierunkach.
12. Występują także liczne, drobne enklawy leśne pośród terenów istniejącego lub przyszłego zagospodarowania miejskiego; wymagają zagospodarowania i pielęgnowania, jako tereny zieleni urządzonej lub jako tereny rekreacyjne. W przeciwnym przypadku (tj. pozostawienia ich samym sobie) mogą być zaśmiecone lub nawet zdewastowane.
13. Wysoka atrakcyjność krajobrazowa regionu wymaga dużej dbałości w architektonicznym

kształtowaniu zabudowy.

14. Występują tereny atrakcyjne dla rozwoju zabudowy rezydencjonalnej, letniskowej, wczasowej i pensjonatowej (głównie w rejonie karkonoskim).
15. Z uwagi na ukształtowany silny ośrodek uzdrowski w Cieplicach w rozwoju zagospodarowania miejskiego należy uwzględnić potrzeby wynikające z funkcji uzdrowskich, a także turystycznych i wypoczynkowych.
16. Zaznacza się wyraźna dominacja własności państwowej na obszarze całego miasta (58,5%), w szczególności na terenach otwartych (głównie lasy); stosunkowo wysoki udział na terenach osadniczych (24,8%) - duży spadek w ostatnich latach - głównie na rzecz własności komunalnej); dominacja własności komunalnej na terenach osadniczych (63,2%, udział dynamicznie rosnący w ostatnich latach); niewielki udział własności prywatnej (17,7% ogólnej powierzchni miasta - głównie indywidualne gospodarstwa rolne; 11,8% terenów osadniczych - głównie w peryferyjnych strefach zabudowy).

## 15.2. Kierunki rozwoju.

### 15.2.1. Zasady ogólne.

1. Zakłada się zasadnicze odwrócenie dotychczasowego kierunku ekspansji przestrzennej miasta i koncentracji jego potencjału, poprzez:
  - a) zatrzymanie dalszego rozwoju Zabobrza - jego przestrzennej ekspansji na drodze w kierunku Legnicy oraz planowanym obejściu drogowym w kierunku Jeżowa Sudeckiego i Siedlęcina; zakłada się też zamrożenie intensyfikacji zagospodarowania miejskiego na istniejących terenach zabudowanych tej części miasta
  - b) koncentrację większości przyrostu zagospodarowania miejskiego w pasie terenów łączących miasto główne z Cieplicami (tj. w jednostce strukturalnej "Centralna"); przewiduje się trzy strefy zagospodarowania miejskiego w tym pasie:
    - c) tereny przemysłowe (lewobrzeżna strona doliny Kamiennej)
    - d) atrakcyjnie kształtowane tereny zielone i spacerowe w dolinie Kamiennej (równocześnie zamrożenie dotychczasowego stanu zabudowy w tej strefie)
    - e) tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe (prawobrzeżna strona doliny Kamiennej); oś komunikacyjna tej strefy (ul. Wolności) łącząca obszar centralny głównego miasta z centrum Cieplic, ma być sukcesywnie kształtowana, jako przyszła "wielkomiejska" ulica handlowo-usługowa (w tym usługi centrotwórcze) typu "main-street".

2. W związku z uwarunkowaniami, wymienionymi w podrozdziale 1 pkt 3 i 4, przewiduje się radykalną przebudowę i modernizację ogólnomiejskiego systemu komunikacyjnego, zgodnie z zasadami określonymi w Rozdziale 14, w podrozdziale 2. Przewiduje się też usprawnienie powiązań komunikacyjnych pomiędzy lewo- i prawobrzeżną stroną układu osadniczego w jednostce strukturalnej "Centralna".
3. Zakłada się sukcesywne porządkowanie generalnej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta w kierunku:
  - a) wyraźniejszego wyodrębnienia jednostek funkcjonalnych w przestrzeni miejskiej (tereny mieszkaniowe, przemysłowe, uzdrowskowe, rekreacyjne, obszary centralne itp.)
  - b) nie dopuszczanie do powstawania nowych enklaw zabudowy w oderwaniu od głównych obszarów osadniczych (terenów zagospodarowania miejskiego), z zastrzeżeniem pkt. 8
  - c) zintegrowanie funkcjonalno-przestrzenne układów osadniczych Jeleniej Góry i Cieplic, poprzez intensywne zagospodarowanie miejskie jednostki centralnej (*patrz pkt. 1 lit. b*)
  - d) zachowanie głównych, indywidualnych cech historycznych układów osadniczych tworzących zespół miejski Jeleniej Góry (w jej granicach administracyjnych).
4. Wyznacza się w Jeleniej Górze (głównym mieście), obszar centralny całego jeleniogórskiego zespołu osadniczego (tereny oznaczone symbolem MUC), w którym koncentrowana będzie większość usług ogólnomiejskich, powiatowych i ponadpowiatowych. Porządkowanie zabudowy ma nadać temu śródmiejskiemu obszarowi prestiżowy charakter i ukształtować wysokie walory wizualne i użytkowe środowiska zurbanizowanego.
5. Działania, o których mowa w pkt. 4 (aczkolwiek na mniejszą skalę), przewiduje się także na obszarze centralnym Cieplic.
6. Rozwój przestrzenny Sobieszowa zamyka się na planowanym obejściu drogowym na "podgórskiej" trasie relacji Pieszycy - Sobieszów - Kowary (*patrz rozdział 14 i rysunek Studium "Kierunki rozwoju przestrzennego"*). *To obejście, przebiegające na północ od układu osadniczego Sobieszowa, pozwoli na wyeliminowanie ruchu z głównych osi komunikacyjnych tego pasma osadniczego.*
7. Główną oś komunikacyjną pasma osadniczego Sobieszowa przewiduje się sukcesywnie kształtować (odpowiednio zabudowywać) w formie atrakcyjnej ulicy handlowej ("*main-street*"), stanowiącej lokalne centrum tej części jeleniogórskiego zespołu osadniczego.

8. Dopuszcza się swobodną ekspansję ekstensywnej zabudowy Jagniątkowa - głównie o charakterze letniskowym, wypoczynkowym, pensjonatowym lub rezydencjonalnym - do granic lasu, przy ograniczeniu jej dopuszczalnej intensywności.
9. Ogranicza się rozbudowę układów osadniczych Maciejowej, Strupic i Goduszyna; należy dążyć w przyszłości do podwyższenia standardu w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną tych miejscowości.
10. W rozwoju zagospodarowania miejskiego (tworzenie nowych i przekształcaniu istniejących terenów zainwestowanych) uwzględniać się będzie wysokie walory krajobrazowe regionu, a także potrzeby wynikające z rozwoju funkcji uzdrowiskowych i turystycznych.
11. Wyznacza się tereny dla lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>. Listę tych terenów podano w ust. 2.2. „Zasady szczegółowe. Ustalenia dotyczące wydzielonych jednostek terenowych”.
12. Tereny (enklawy) leśne oraz zbiorniki wodne, które znajdują się w obrębie terenów zagospodarowania miejskiego będą pełniły funkcje parkowo-rekreacyjne; część z nich może także znaleźć się pod zarządem niepublicznym.
13. Centrum Jeleniej Góry, Cieplic i Sobieszowa oraz ulice handlowe (*"main-street"*) będą modernizowane (przekształcane) i kształtowane w sposób uatrakcyjniający ich środowisko wizualne (*m.in. ze względu na ich turystyczne znaczenie*).
14. Doliny rzeczne, a zwłaszcza ich strefy zalewowe będą zagospodarowane jako atrakcyjne tereny zielone i spacerowe oraz jako ciągi (korytarze) ekologiczne.
15. Obszary objęte formalną ochroną przyrody będą zagospodarowywane w sposób zgodny z rygorami na nich obowiązującymi (*określonymi w planach ochrony lub dokumentach powołujących te obszary*).
16. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska (według definicji zawartej w obowiązujących przepisach, z wyjątkiem oczyszczalni ścieków oraz sieci i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną). Zwłaszcza należy ograniczać inwestycje, które mogą spowodować wzrost stężenia zanieczyszczeń powietrza (z uwagi na wysoką frekwencję układów inwersyjnych), spowodować zanieczyszczenia wód i środowiska gruntowo-wodnego, powodować wzrost tła promieniowania, hałasu itp.
17. Zmiany przebiegu bądź lokalizacji projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w stosunku do przedstawionych na rysunku Studium pt. "Kierunki rozwoju

przestrzennego" nie stanowią odstępstwa od ustaleń niniejszego Studium.

18. W zakresie elementów układu drogowego obligatoryjne są - przedstawione na rysunku Studium pt.: "Kierunki rozwoju przestrzennego" - relacje (struktura powiązań) poszczególnych odcinków oraz określone dla nich klasy (z zastrzeżeniem: Rozdział 14, podrozdział 2 pkt 5), natomiast przebiegi na tym rysunku mają charakter orientacyjnych. Ponadto ustala się, że:
- a) w przypadku wariantowych odcinków dla danego przebiegu/powiązania drogowego, przesądzenie o ostatecznym wyborze wariantu (podstawowego lub uzupełniającego) może być dokonane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, o ile obejmą one cały odcinek tego przebiegu/powiązania
  - b) w przypadku wariantu warunkowego danego przebiegu/powiązania drogowego (oznaczonego na rysunku Studium pt.: "Kierunki rozwoju przestrzennego" w ten sam sposób, jak wariant uzupełniający), przesądzenie o jego realizacji (lub odstąpieniu od niej) może nastąpić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że zostanie on sporządzony po uchwaleniu niniejszego Studium.

#### 15.2.2. Zasady szczegółowe. Ustalenia dotyczące wydzielonych jednostek terenowych.

Poniżej przedstawiono przeznaczenie (preferencje funkcjonalne) i generalne zasady zagospodarowania jednostek terenowych (oznaczonych na rysunku Studium "Kierunki rozwoju przestrzennego" symbolami literowymi) wydzielonych za pomocą linii rozgraniczających. Funkcję linii rozgraniczających pełnią również przedstawione na tym rysunku ulice, w tym ich przebiegi wariantowe, linie kolejowe oraz granice miasta. Linie rozgraniczające jednostki terenowe mają charakter orientacyjny, co oznacza, że mogą podlegać pewnym korektom (i uściśleniu) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem jednak ich generalnego przebiegu. Preferowane przeznaczenie oznacza funkcję i sposób zagospodarowania, który powinien zajmować więcej niż połowę, wyznaczonej w niniejszym Studium, jednostki terenowej.

Na obszarach oznaczonych małą literą "z" (uzupełniającą symbol preferowanej funkcji zagospodarowania terenu) należy ograniczyć rozwój kubaturowego zainwestowania, ze względu na potencjalne zagrożenie powodziowe: (dodatkowe) zasady zagospodarowania:

- c) dopuszcza się likwidację, ale również modernizację i wymianę istniejącej zabudowy kubaturowej
- d) wskazuje się na celowość uatrakcyjniania zespołów zieleni oraz urządzania bulwarów spacerowych i ciągów rowerowych
- e) wprowadzone zainwestowanie powinno uwzględniać możliwość wystąpienia powodzi.



1. **MUC** - tereny śródmiejskie (centralne) w Jeleniej Górze i Cieplicach, które powinny być sukcesywnie przekształcane w kierunku stworzenia obszaru miejskiego o charakterze prestiżowym i wysokich walorach estetycznych; zasady zagospodarowania:
  - a) preferuje się różne, nieuciążliwe usługi - głównie o charakterze centrotwórczym (handel, gastronomia, banki, hotele itp.) - oraz placówki administracji państwowej i samorządowej; w Cieplicach przede wszystkim związane z funkcjami uzdrowiskowymi
  - b) towarzyszącą funkcją jest zabudowa mieszkaniowa z preferencją dla zabudowy zwartej o charakterze obrzeżnym
  - c) dopuszcza się obiekty dworców i przystanków komunikacji zbiorowej.
  - d) na ulicach lokalnych, rozdzielających jednostki strefy centralnej oraz ulicach dojazdowych w obrębie tych jednostek należy wprowadzić zasady ruchu uspokojonego (samochodowego) oraz rozwiązania sprzyjające pieszym i rowerzystom.
  - e) dopuszcza się inne obiekty, urządzenia i sieci towarzyszące wyżej wymienionym funkcjom (w tym infrastruktury technicznej i komunikacji) oraz tereny zieleni urządzonej, zgodne z wymaganiami konserwatorskimi
  - f) nowa i modernizowana zabudowa powinna odznaczać się wysokimi walorami architektonicznymi, nawiązującymi do otaczającej zabudowy historycznej; obiekty (budynki) administracji publicznej powinny mieć prestiżowy charakter
  - g) preferuje się zabudowę od 3 do 7 kondygnacji (w Cieplicach do 5 kondygnacji), pod warunkiem spełnienia przez nią wymagań konserwatorskich.
2. **UC** – tereny, na których preferuje się usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>; zasady zagospodarowania:
  - a) na terenach oznaczonych na rysunku studium wyłącznie symbolem UC preferuje lokalizację obiektów lub centrów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>. Przeznaczenie to może być wzbogacone i uzupełnione innymi funkcjami usługowymi, zielenią, parkingami oraz stacjami paliw i obiektami obsługi transportu zbiorowego,
  - b) na terenach, na których symbol „UC” następuje po innym symbolu i jest oddzielony znakiem „/” lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> może mieć charakter wyłącznie uzupełniający. Za przeznaczenie podstawowe na tych terenach uznaje się funkcję określoną pierwszym symbolem.
  - c) preferuje się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów UC:

Symbol terenu	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	Wysokość i charakter zabudowy
UT,US,UC.1*	1.0	15%	maksimum 14,00m, dopuszcza się zabudowę jednokondygnacyjną
UC.2	2.5	3%	maksimum 25,00m dopuszcza się zabudowę jednokondygnacyjną
ZD,UT,US/UC.3	1.0	15%	maksimum 14,00m, warunkiem wprowadzenia funkcji UC jest równoczesna lub wcześniejsza realizacja przeznaczenia podstawowego.
UC.4	1.0	10%	maksimum 14,00m dopuszcza się zabudowę jednokondygnacyjną
UC.5	1.0	10%	maksimum 12,00m dopuszcza się zabudowę jednokondygnacyjną
MUC,UC.6	3.3	10%	maksimum 22,00m z możliwością wprowadzenia akcentu architektonicznego o wysokości maksimum 25,00m.
MUC,UC.6	3.3	10%	Wymaga się lokalizacji zabudowy w formie śródmiejskiej galerii handlowej o wysokości min. 2 kondygnacyjnej. Obiekt należy ukształtować w taki sposób aby nie oddziaływał negatywnie na wglądy widokowe w kierunku starówki

UC,MW.7	2.0	10%	minimum 12,00, maksimum 16,00m Funkcję UC należy realizować w formie śródmiejskiej galerii handlowej o wysokości min. 2 kondygnacyjnej, Podstawową obsługę komunikacyjną obiektu należy zapewnić od ul. Złotniczej poprzez most na rzece Bóbr.
UC.8	5,0	-	maksimum 25,00m (wysokość liczona od poziomu ul. Kilińskiego) wymaga się lokalizacji zabudowy w formie śródmiejskiej galerii handlowej o wysokości min. 3 kondygnacyjnej,
MUC,UC.9	3.0	15%	<b>minimum 12,00,</b> <b>maksimum 16,00m</b> funkcję UC należy realizować w formie śródmiejskiej galerii handlowej o wysokości min. 2 kondygnacyjnej,
UC.10	1.0	15%	maksimum 14,00m, dopuszcza się zabudowę jednokondygnacyjną
MUC, UC.11	1.0	20%	<b>minimum 12,00,</b> <b>maksimum 16,00m</b> funkcję UC należy realizować w formie śródmiejskiej galerii handlowej o wysokości min. 2 kondygnacyjnej,

P, UC.12	1.2	20%	maksimum 12,00m, dopuszcza się zabudowę jednokondygnacyjną
MP, UC.13	1.2	20%	<b>minimum 12,00, maksimum 16,00m</b> funkcję UC należy realizować w formie śródmiejskiej galerii handlowej o wysokości min. 2 kondygnacyjnej,
US/ZP, UC.14	-	35%	maksimum 14,00m, Warunkiem wprowadzenia funkcji UC jest równoczesna lub wcześniejsza realizacja przeznaczenia podstawowego.
MUC, UC.15	3.5	0	maksimum 21,00m funkcję UC należy realizować w formie śródmiejskiej galerii handlowej,

*d) tereny oznaczone symbolami UC.5, UC.4, MUC, UC.6, UC, MW.7 oraz MUC, UC.11 częściowo położone są na obszarach wymagających ochrony przed zalaniem lub obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią. Studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Bórb przewiduje zabezpieczenie tych terenów wałami przeciwpowodziowymi lub murami oporowymi. Do momentu wybudowania zabezpieczeń przeciwpowodziowych przedmiotowe tereny są zagrożone zalaniem wodami Q1%,*

*\* ze względu na występujące w sąsiedztwie terenu UT, US, UC.1 stanowiska gatunków chronionych, w planie miejscowym wymaga się dokonania szczegółowego rozpoznania walorów przyrodniczych tego terenu i wprowadzenia ustaleń dostosowanych do w/w uwarunkowań.*

3. MW - tereny, na których preferuje się zabudowę wielorodzinną od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych; zasady zagospodarowania:

a) dopuszcza się inne formy zabudowy mieszkaniowej, jeżeli nie będą

- kolidowały krajobrazowo z zabudową wielorodzinną, o której mowa wyżej
- b) dopuszcza się usługi i inne obiekty, urządzenia i sieci towarzyszące funkcji mieszkaniowej, a także nie kolidujące z nią (w tym infrastruktury technicznej i komunikacji) oraz tereny zieleni urządzonej; należy dążyć do koncentracji usług na wyodrębnionych obszarach
  - c) nowa zabudowa powinna wprowadzać ład w krajobrazie
  - d) preferowana intensywność brutto zabudowy (stosunek powierzchni ogólnej całej zabudowy (głównie mieszkaniowej i usługowej) do powierzchni całkowitej jednostki terenowej): 0,3 - 0,5
  - e) należy dążyć do tworzenia enklaw zabudowy mieszkaniowej bez jakichkolwiek funkcji usługowych.
4. **MN, 1MN** - tereny, na których preferuje się zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub niską wielorodzinną, o zbliżonym do jednorodzinnej charakterze (małe domy); zasady zagospodarowania:
- a) dopuszcza się inne formy zabudowy mieszkaniowej, jeżeli nie będą kolidowały krajobrazowo z niską zabudową, o której mowa wyżej
  - b) należy tworzyć enklawy zabudowy mieszkaniowej bez jakichkolwiek funkcji usługowych
  - c) dopuszcza się usługi i inne obiekty, urządzenia oraz sieci towarzyszące funkcji mieszkaniowej, a także nie kolidujące z nią (w tym infrastruktury technicznej i komunikacji), a także tereny zieleni urządzonej; należy dążyć do koncentracji usług na wyodrębnionych obszarach
  - d) nowa zabudowa powinna harmonizować z regionalnymi tradycjami architektonicznymi
  - e) preferowana intensywność brutto zabudowy dla terenów MN: 0,15 - 0,30
  - f) preferowana maksymalna intensywność brutto zabudowy dla terenów 1MN: 0,5
  - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów 1MN: 40%
  - h) maksymalna wysokość zabudowy dla terenów 1MN: 10 m
  - i) wyżej wymienione parametry mogą być skorygowane w uzasadnionych przypadkach na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
5. **MP, 1MP** - tereny, na których preferuje się zainwestowanie mieszkaniowo-gospodarcze o "drobnoziarnistej", mozaikowej strukturze zagospodarowania przestrzennego (sukcesywnie narastającego, jako dopełnienie i poszerzenie istniejącego zainwestowania); dopuszczalne rodzaje i zasady zagospodarowania (z zastrzeżeniem lit. "j"):
- a) zabudowa mieszkaniowa z miejscem pracy (z wyłączeniem nowej zabudowy

- zagrodowej)
- b) zabudowa mieszkaniowa (bez miejsca pracy) - pojedyncze budynki lub zespoły zabudowy jednorodzinnej, zabudowa wielorodzinna o zbliżonym do jednorodzinnej charakterze architektonicznym; należy tworzyć enklawy zabudowy mieszkaniowej bez jakichkolwiek funkcji usługowych
  - c) usługi "niekomercyjne" (szkoły, przedszkola, ośrodki zdrowia, kościoły, administracja itp.), towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, a także nie kolidujące z nią
  - d) drobne funkcje gospodarcze (bez towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej): rolnicze, usługowe - komercyjne, produkcyjne, przetwórcze, naprawcze, magazynowe, składowe, bazowe itp.
  - e) Funkcjom, o których mowa powyżej, powinna towarzyszyć zieleń urządzona, przydomowa, ogrody itp.
  - f) dopuszcza się obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji, nie kolidujące z podstawowym zagospodarowaniem terenu
  - g) prowadzona działalność (w tym przede wszystkim gospodarcza) nie powinna powodować obniżenia standardów jakości środowiska wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej
  - h) w nowych i modernizowanych budynkach należy dążyć do utrzymania wysokości oraz charakteru architektonicznego, nawiązującego do istniejącej zabudowy podmiejskiej; preferuje się symetryczne dachy o kącie nachylenia połaci dachowych około 45°; w szczególności nie wskazane jest przekraczanie trzech kondygnacji
  - i) preferowana intensywność brutto zabudowy dla terenów MP: 0,1 - 0,3
  - j) w pasie o szerokości 50 m od pasa drogowego ul. Wolności:
    - nie dopuszcza się wprowadzania nowej, jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, zabudowy gospodarczej o funkcji rolniczej, nowych funkcji bazowych i składowych
    - preferuje się usługi o charakterze centrotwórczym oraz placówki administracyjne
    - zabudowa powinna charakteryzować się wysokimi walorami architektonicznymi
    - preferuje się zabudowę od 3 do 7 kondygnacji oraz o intensywności 0,3 - 0,5.
  - k) preferowana maksymalna intensywność zabudowy dla terenów 1MP: 0,5
  - l) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów 1MP: 30%
  - m) maksymalna wysokość zabudowy dla terenów 1MP: 12 m
  - n) wyżej wymienione parametry mogą być skorygowane w uzasadnionych przypadkach na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

6. **1MP, U-** tereny, na których preferuje się zainwestowanie mieszkaniowo-gospodarcze o

"drobnoziarnistej", mozaikowej strukturze zagospodarowania przestrzennego (sukcesywnie narastającego, jako dopełnienie i poszerzenie istniejącego zainwestowania) oraz tereny usług i drobnych funkcji produkcyjnych;

#### Zasady zagospodarowania:

- a) zabudowa mieszkaniowa z miejscem pracy (z wyłączeniem nowej zabudowy zagrodowej);
- b) zabudowa mieszkaniowa (bez miejsca pracy) - pojedyncze budynki lub zespoły zabudowy jednorodzinnej, zabudowa wielorodzinna o zbliżonym do jednorodzinnej charakterze architektonicznym; należy tworzyć enklawy zabudowy mieszkaniowej bez jakichkolwiek funkcji usługowych;
- c) usługi "niekomercyjne" (szkoły, przedszkola, ośrodki zdrowia, kościoły, administracja itp.), towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, a także nie kolidujące z nią;
- d) dopuszcza się inne rodzaje nieuciążliwych usług komercyjnych, wiążące się z preferowanym zagospodarowaniem terenu (np. usługi handlu, turystyki i gastronomii);
- e) drobne funkcje gospodarcze (bez towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej): rolnicze, usługowe - komercyjne, produkcyjne, przetwórcze, naprawcze, magazynowe, składowe, bazowe itp.;
- f) funkcjom, o których mowa powyżej, powinna towarzyszyć zieleni urządzonej, przydomowa, ogrody itp.;
- g) dopuszcza się obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji, nie kolidujące z podstawowym zagospodarowaniem terenu;
- h) prowadzona działalność (w tym przede wszystkim gospodarcza) nie powinna powodować obniżenia standardów jakości środowiska wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
- i) w nowych i modernizowanych budynkach należy dążyć do utrzymania wysokości oraz charakteru architektonicznego, nawiązującego do istniejącej zabudowy podmiejskiej; preferuje się symetryczne dachy o kącie nachylenia połaci dachowych około 45°; w szczególności nie wskazane jest przekraczanie trzech kondygnacji;
- j) maksymalna intensywność zabudowy: 1
- k) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznej czynnej 30%
- l) maksymalna wysokość zabudowy 12m
- m) wyżej wymienione parametry mogą być skorygowane w uzasadnionych przypadkach na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

- 
7. **ML, 1ML**- tereny, na których preferuje się zabudowę pensjonatową, usługową - związaną z obsługą ruchu turystycznego i rekreacją oraz mieszkaniową o charakterze rekreacyjnym, mieszkaniową jednorodzinną; zasady zagospodarowania:
- a) dopuszcza się inne formy zabudowy mieszkaniowej niskiej
  - b) dopuszcza się usługi i inne obiekty, urządzenia oraz sieci towarzyszące funkcjom turystycznym i mieszkaniowym, a także nie kolidujące z nimi (w tym infrastruktury technicznej i komunikacji), a także tereny zieleni urządzonej
  - c) nowa zabudowa powinna harmonizować z regionalnymi tradycjami architektonicznymi
  - d) preferowana intensywność brutto zabudowy na terenach ML: 0,05 - 0,20
  - e) preferowana maksymalna intensywność zabudowy dla terenów 1ML: 0,5
  - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów 1ML: 40%
  - g) maksymalna wysokość zabudowy dla terenów 1ML: 12 m
  - h) wyżej wymienione parametry mogą być skorygowane w uzasadnionych przypadkach na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
8. **UZ** - tereny preferowane dla usług zdrowia, wraz z zielenią towarzyszącą; zasady zagospodarowania:
- a) dopuszcza się inne rodzaje nieuciążliwych usług, wiążące się z preferowanym zagospodarowaniem terenu
  - b) dopuszcza się obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i komunikacji, nie kolidujące z preferowanym zagospodarowaniem terenu
  - c) nowa zabudowa powinna wprowadzać ład w krajobrazie.
9. **UZL** - tereny, na których preferuje się w równym stopniu usługi uzdrowiskowe i zieleni urządzonej (parki zdrojowe); zasady zagospodarowania:
- a) dopuszcza się pojedyncze inne obiekty usługowe uatrakcyjniające preferowane zagospodarowanie terenu
  - b) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji, nie kolidujące z preferowanym zagospodarowaniem terenu
  - c) nowa zabudowa powinna wprowadzać ład w krajobrazie.
10. **P(UZL)** - teren zainwestowania przemysłowego; należy dążyć do jego docelowego przeznaczenia na cele związane z funkcjami uzdrowiska; zasady tymczasowego zagospodarowania jak dla terenów o symbolu P, a docelowego jak dla terenów o symbolu UZL.
11. **UT** - tereny, na których preferuje się usługi i inne formy zagospodarowania terenu służące



turystyce i rekreacji (wypoczynkowi) wraz z terenami zieleni towarzyszącej; zasady zagospodarowania:

- a) dopuszcza się inne rodzaje nieuciążliwych usług, wiążące się z preferowanym zagospodarowaniem terenu (np. usługi handlu i gastronomii)
- b) dopuszcza się obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i komunikacji (w tym parkingi), nie kolidujące z preferowanym zagospodarowaniem terenu
- c) nowa zabudowa powinna wprowadzać ład w krajobrazie.

12. **1UT, US** - tereny, na których preferuje się usługi i inne formy zagospodarowania terenu służące turystyce i rekreacji (wypoczynkowi) oraz tereny usług sportu wraz z terenami zieleni towarzyszącej.

Zasady zagospodarowania:

- a) dopuszcza się inne rodzaje nieuciążliwych usług, wiążące się z preferowanym zagospodarowaniem terenu (np. usługi handlu i gastronomii),
- b) dopuszcza się obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i komunikacji (w tym parkingi), nie kolidujące z preferowanym zagospodarowaniem terenu,
- c) nowa zabudowa powinna wprowadzać ład w krajobrazie
- d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,
- e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%
- f) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m,
- g) wyżej wymienione parametry mogą być skorygowane w uzasadnionych przypadkach na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

13. **US** - tereny, na których preferuje się usługi sportu wraz z zielenią towarzyszącą; zasady zagospodarowania:

- a) dopuszcza się inne rodzaje nieuciążliwych usług (zwłaszcza turystyki i gastronomii)
- b) dopuszcza się obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji, nie kolidujące z preferowanym zagospodarowaniem terenu
- c) nowa zabudowa powinna wprowadzać ład w krajobrazie.

14. **ZP,US** - tereny, na których preferuje się w równym stopniu zieleni urządzonej i usługi sportu; zasady zagospodarowania:

- a) dopuszcza się pojedyncze inne obiekty usługowe uatrakcyjniające preferowane zagospodarowanie terenu

- 
- b) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji, nie kolidujące z preferowanym zagospodarowaniem terenu
  - c) nowa zabudowa powinna wprowadzać ład w krajobrazie.
15. **ZP** - tereny dla zieleni urządzonej (parki, skwery); zasady zagospodarowania:
- a) dopuszcza się pojedyncze obiekty usługowe uatrakcyjnijające preferowane zagospodarowanie terenu (np. gastronomię)
  - b) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji, nie kolidujące z preferowanym zagospodarowaniem terenu.
  - c) nowa zabudowa powinna wprowadzać ład w krajobrazie.
16. **ZC** - tereny dla cmentarzy (czynnych i nieczynnych) oraz zieleni pocmentarnej i towarzyszącej; zasady zagospodarowania:
- a) dopuszcza się towarzyszące funkcje
  - b) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji, nie kolidujące z preferowanym zagospodarowaniem terenu.
17. **ZD** - tereny dla ogrodów działkowych; zasady zagospodarowania:
- a) dopuszcza się inne formy intensywnego użytkowania ogrodniczego
  - b) dopuszcza się pojedyncze usługi, a także inne formy zieleni urządzonej
  - c) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji, nie kolidujące w istotny sposób z podstawowym zagospodarowaniem terenu
  - d) dopuszcza się organizowanie ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych i/lub sportowych
  - e) nowa zabudowa powinna wprowadzać ład w krajobrazie
18. **ZW** - tereny głównych rzek i ich dolin (obszarów zalewowych) oraz towarzyszących urządzeń hydrotechnicznych; zasady zagospodarowania:
- a) dopuszcza się gospodarowanie rolne nie kolidujące z podstawowym zagospodarowaniem terenu (bez prawa zabudowy)
  - b) dopuszcza się zieleni urządzoną i nie urządzoną nie kolidującą z podstawowym zagospodarowaniem terenu.
  - c) dopuszcza się, w ograniczonym zakresie, prowadzenie sieci oraz lokalizacji obiektów i urządzeń komunikacji oraz infrastruktury technicznej, w sposób nie kolidujący z podstawowym zagospodarowaniem terenu.
19. **WS** - tereny suchych zbiorników retencyjnych i towarzyszących urządzeń hydrotechnicznych; zasady zagospodarowania:
- a) dopuszcza się gospodarowanie rolne nie kolidujące z podstawowym

- 
- zagospodarowaniem terenu (bez prawa zabudowy)
- b) dopuszcza się zieleń urządzoną i nie urządzoną nie kolidującą z podstawowym zagospodarowaniem terenu.
  - c) dopuszcza się, w ograniczonym zakresie, prowadzenie sieci oraz lokalizacji obiektów i urządzeń komunikacji oraz infrastruktury technicznej, w sposób nie kolidujący z podstawowym zagospodarowaniem terenu.
20. **W** - tereny większych zbiorników wodnych i stawów hodowlanych; zasady zagospodarowania:
- a) dopuszcza się tereny zieleni urządzonej i nie urządzonej
  - b) dopuszcza się, w ograniczonym zakresie, prowadzenie sieci oraz lokalizacji obiektów i urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej
  - c) możliwie szeroko powinny być uwzględnione funkcje ekologiczne (przyrodnicze) tych terenów.
21. **UP** – tereny bez nowego mieszkalnictwa, na których preferuje się drobne funkcje produkcyjne i usługi nie kolidujące z funkcjami produkcyjnymi; zasady zagospodarowania:
- a) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji, nie kolidujące w istotny sposób z preferowanym zagospodarowaniem terenu
  - b) dopuszcza się zieleń urządzoną i towarzyszącą zabudowie
  - c) nowa zabudowa powinna harmonizować z regionalnymi tradycjami architektonicznymi.
22. **P** - tereny preferowane dla skoncentrowanej działalności (zainwestowania) gospodarczej (zwłaszcza dla obiektów istotnych w skali miasta) bez prawa wznoszenia nowej zabudowy mieszkaniowej (w szczególności: większe zakłady produkcyjne, magazyny, składy, bazy, w tym bazy budowlane, większe zakłady naprawcze, usługi, obiekty i urządzenia obsługi technicznej miasta, w tym infrastruktury technicznej; zasady zagospodarowania:
- a) dopuszcza się obiekty i urządzenia komunikacji, nie kolidujące w istotny sposób z preferowanym zagospodarowaniem terenu
  - b) dopuszcza się zieleń urządzoną i izolacyjną
  - c) nowa zabudowa powinna wprowadzać ład w krajobrazie
  - d) wyklucza się lokalizację nowych obiektów produkcji rolnej, z zastrzeżeniem lit. „e”
  - e) dopuszcza się - na istniejących osadnikach - uprawę roślin przemysłowych, nie służących do produkcji żywności pod warunkiem, że będą spełnione odpowiednie wymogi ochrony środowiska i nie będzie to kolidowało z docelową rekultywacją tych obiektów.

23. **PP** - tereny preferowane dla skoncentrowanej działalności (zainwestowania) gospodarczej (zwłaszcza dla obiektów istotnych w skali miasta) bez prawa wznoszenia nowej zabudowy mieszkaniowej (w szczególności: większe zakłady produkcyjne, magazyny, składy, bazy, w tym bazy budowlane, większe zakłady naprawcze, usługi, w tym hotele i motele - zgodnie z definicją ustawy o usługach turystycznych, obiekty i urządzenia obsługi technicznej miasta, w tym infrastruktury technicznej oraz obiekty produkcji i obsługi w zakresie gospodarki rolnej; zasady zagospodarowania:
- a) dopuszcza się obiekty i urządzenia komunikacji, nie kolidujące w istotny sposób z preferowanym zagospodarowaniem terenu
  - b) dopuszcza się zieleń urządzoną i izolacyjną
  - c) nowa zabudowa powinna wprowadzać ład w krajobrazie.
24. **R(P)** - rezerwa pod zainwestowanie dla skoncentrowanej działalności gospodarczej (bez prawa wznoszenia nowej zabudowy mieszkaniowej), zasady zagospodarowania:
- a) dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunikacji, w sposób umożliwiający przyszłe racjonalne zagospodarowanie terenu.
  - b) dopuszcza się prowadzenie gospodarki rolnej bez prawa realizacji nowych inwestycji (na tym terenie)
25. **IS** - tereny specjalne; zasady zagospodarowania:
- a) sposób zagospodarowania i użytkowania terenów określony przez organy do tego upoważnione
  - b) w przypadku odstąpienia obecnego użytkownika terenów specjalnych od ich dotychczasowego sposobu wykorzystania przeznacza się je w co najmniej 80% na cele publiczne; zapis ten dotyczy zarówno całej powierzchni jednostki terenowej, jak i powierzchni terenów zurbanizowanych i powierzchni ogólnej, znajdujących się na tych terenach budynków, a także ich szacunkowej wartości
  - c) inne niż określone w lit. b nowe przeznaczenie dotychczasowych terenów specjalnych nie może być uciążliwe dla środowiska i kolidować z przeznaczeniem wskazanym w niniejszym Studium dla terenów sąsiednich
  - d) zmiana przeznaczenia, o której mowa w lit. b i c, może być dokonana tylko w trybie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; ustalenie to nie dotyczy terenów zabudowanych przeznaczanych w całości na cele publiczne.
26. **KL** - tereny lotniska oraz funkcji towarzyszących; zasady zagospodarowania:
- a) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji nie kolidujące z preferowanym zagospodarowaniem terenu

- 
- b) dopuszcza się zieleń urządzoną i izolacyjną
  - c) nowa zabudowa powinna wprowadzać ład w krajobrazie.
27. **KK** - tereny dla linii, urządzeń i obiektów kolei oraz funkcji towarzyszących; zasady zagospodarowania:
- a) dopuszczalne jest wykonywanie nowych powiązań komunikacyjnych przez tereny kolejowe, w sposób nie kolidujący z ruchem kolejowym (z preferencją dla rozwiązań bezkolizyjnych)
  - b) dopuszczalne jest przeprowadzanie elementów liniowych infrastruktury technicznej wraz z lokalizacją urządzeń i obiektów towarzyszących
  - c) dopuszcza się, na terenach zbędnych dla funkcji komunikacyjnej, wprowadzenie usług, obiektów składowych i drobnych funkcji produkcyjnych, bez nowego mieszkalnictwa
  - d) dopuszcza się zieleń urządzoną i izolacyjną
  - e) nowa zabudowa powinna wprowadzać ład w krajobrazie.
28. **KS** - tereny preferowane dla stacji paliw i innych obiektów obsługi podróżnych; zasady zagospodarowania:
- a) dopuszczalne inne usługi nie kolidujące z preferowanym zagospodarowaniem terenu
  - b) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji nie kolidujące z preferowanym zagospodarowaniem terenu
  - c) dopuszcza się zieleń urządzoną i izolacyjną
  - d) nowa zabudowa powinna wprowadzać ład w krajobrazie.
29. **WZ** - tereny dla obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę; zasady zagospodarowania:
- a) dopuszcza się funkcje towarzyszące
  - b) dopuszcza się zieleń izolacyjną i urządzoną oraz o charakterze łąkowym w rejonie ujęć wody
  - c) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, nie kolidujące z podstawowym zagospodarowaniem terenu.
30. **NO** - tereny dla oczyszczalni ścieków i funkcji towarzyszących; zasady zagospodarowania:
- a) dopuszcza się obiekty i urządzenia usługowe i produkcyjne, nie kolidujące z preferowanym zagospodarowaniem terenu
  - b) dopuszcza się zieleń izolacyjną i urządzoną
  - c) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji, nie kolidujące w istotny sposób z podstawowym zagospodarowaniem terenu.

- 
31. **EE** - tereny dla stacji energetycznych wysokiego napięcia; zasady zagospodarowania:
- dopuszcza się zieleń izolacyjną i urządzoną
  - dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, nie kolidujące w istotny sposób z podstawowym zagospodarowaniem terenu.
32. **EG** - tereny dla większych urządzeń i obiektów gazowych; zasady zagospodarowania:
- dopuszcza się zieleń izolacyjną i urządzoną
  - dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, nie kolidujące z podstawowym zagospodarowaniem terenu.
33. **RL** - tereny lasów i planowanych zalesień; zasady zagospodarowania:
- dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej oraz wprowadzanie elementów służących spacerom (ścieżki, ławki itp.)
  - dopuszcza się, w ograniczonym zakresie, prowadzenie sieci, lokalizację obiektów i urządzeń komunikacji oraz infrastruktury technicznej
  - przy prowadzeniu nasadzeń należy zachować 5,0 m odległości od górnej krawędzi skarp urządzeń melioracji podstawowej.
34. **R,RL** - tereny użytków rolnych oraz małych enklaw leśnych, z możliwością powiększenia istniejących i tworzenia nowych; zasady zagospodarowania:
- niedopuszczalna jest jakakolwiek zabudowa, w tym związana z produkcją rolniczą
  - dopuszczalna jest budowa stawów, zakładanie plantacji i inne formy intensywnej gospodarki rolnej (bez prawa zabudowy)
  - dopuszczalne jest przeprowadzanie elementów liniowych infrastruktury technicznej i lokalnych komunikacji wraz z lokalizacją urządzeń i obiektów towarzyszących
  - przy prowadzeniu nasadzeń należy zachować 5,0 m odległości od górnej krawędzi skarp urządzeń melioracji podstawowej.
35. **R** - pozostałe tereny, w tym dla użytków rolnych i nieużytków; zasady zagospodarowania:
- niedopuszczalna jest jakakolwiek zabudowa, w tym związana z produkcją rolniczą
  - dopuszczalna jest budowa stawów, zakładanie plantacji i inne formy intensywnej gospodarki rolnej (bez prawa zabudowy)
  - dopuszczalne jest przeprowadzanie elementów liniowych infrastruktury technicznej i lokalnych komunikacji wraz z lokalizacją urządzeń i obiektów towarzyszących.
36. **1RMU**- tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej
-

---

Zasady zagospodarowania:

- a) dopuszcza się zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
  - b) dopuszcza się budowę stawów,
  - c) dopuszcza się zabudowę usługową związaną z prowadzoną działalnością rolniczą (smażalnia ryb, sprzedaż produktów rolnych),
  - d) dopuszcza się budowę stawów wprowadzenie elementów liniowych infrastruktury technicznej i lokalnej komunikacji wraz z lokalizacją urządzeń i obiektów towarzyszących,
  - e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3,
  - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy 10 m,
  - h) należy dążyć do utrzymania wysokości oraz charakteru architektonicznego, nawiązującego do istniejącej zabudowy podmiejskiej;
  - i) preferuje się symetryczne dachy o kącie nachylenia połaci dachowych około 45°;
  - j) wyżej wymienione parametry mogą być skorygowane w uzasadnionych przypadkach na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
37. Ponadto jednostkami terenowymi są oznaczone na rysunku Studium "Kierunki rozwoju przestrzennego" główne jednostki układu ulicznego/drogowego:
- a) ulica główna ruchu przyśpieszonego (GP)
  - b) ulica główna (G)
  - c) ulica zbiorcza (Z)
  - d) ulica lokalna (L).
38. Na terenach, które oznaczono dwoma symbolami oddzielonymi przecinkiem (z wyjątkiem symbolu "ZP,US" - zdefiniowanego w pkt. 15, symbolu "R,RL" - zdefiniowanego w pkt. 35, 1UT, US, zdefiniowanego w pkt. 13 i 1ML, UZL zdefiniowanego w pkt. 8) dopuszcza się współwystępowanie obu rodzajów przeznaczenia, w dowolnych udziałach (w tym rezygnacja z jednego z nich).

## CZĘŚĆ VI. OBSŁUGA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### ROZDZIAŁ 16. ZAOPATRZENIE W WODĘ.

#### 16.1. Uwarunkowania rozwoju.

1. Prawie cały obszar miasta wyposażony jest w sieć wodociagową, z której korzysta około 96% mieszkańców.
2. Sieci wodociagowej nie posiada jednostka strukturalna Goduszyn oraz część jednostki strukturalnej Maciejowa.
3. Przepustowość sieci jest w zasadzie wystarczająca, natomiast jej stan techniczny nie jest w pełni zadowalający.
4. Średnie zużycie wody wodociagowej waha się w ciągu ostatnich lat (1996-1998) wokół 6 mln m<sup>3</sup>/rok, co odpowiada w przybliżeniu 16,5 tys. m<sup>3</sup>/d; natomiast średnie zużycie w gospodarstwach domowych wynosiło około 120 l/d na mieszkańca (około 4,1 mln m<sup>3</sup>/rok, co odpowiada 68% ogólnego zużycia wody wodociagowej w mieście). W 1999 r. zużycie wody w gospodarstwach domowych nieco spadło i wyniosło 3,794 mln m<sup>3</sup>.
5. Sieć wodociagowa, zarządzana przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji "Wodnik", zaopatruje w wodę oprócz miasta Jelenia Góra, także część obszaru wsi Dąbrowica i Łomnica Dolna w gminie Mysłakowice, a dawniej także zaopatrywała miejscowości w innych sąsiednich gminach.
6. Szczytowe godzinowe zużycie wody w mieście pokrywane jest z zapasów wody zmagazynowanej w trzech zbiornikach wyrównawczych usytuowanych na Wzgórzu Kościuszki, Wzgórzu Dębowym i Górze Sołtysiej.
7. W okresie suszy, kiedy zmniejsza się wydajność ujęć górskich, a jednocześnie wzrasta zapotrzebowanie wody wykorzystywanej do podlewania ogrodów, zdarzają się niedobory wody - głównie na obszarze Cieplic i Sobieszowa. Obecna ilość wody stanowi barierę dalszego rozwoju miasta.
8. Sieć zasilana jest w wodę z ujęć własnych oraz ujęć usytuowanych na terenach sąsiednich gmin:
  - a) Ujęcia własne:
    - "Grabarów" - wydajność rzeczywista wynosi około 16000-18000 m<sup>3</sup>/d;



- zaopatruje w wodę głównie Jelenią Górę
- "Kamienna Wieża" - wydajność 700 m<sup>3</sup>/d; zaopatruje w wodę Jagniątków
  - "Leśniczówka" - wydajność 700 m<sup>3</sup>/d; zaopatruje w wodę Sobieszów i Cieplice
  - głębinowe przy ul. Ceglanej - wydajność rzeczywista wynosi około 1700- 2000 m<sup>3</sup>/d; zaopatruje w wodę głównie Cieplice
  - "Jelchem" - wydajność 18.144 m<sup>3</sup>/d; wykorzystywane jest do zasilania odbiorców przemysłowych oraz w części przekazywana jest do sieci wodociągowej na terenie Jeleniej Góry.
- b) Ujęcia usytuowane na terenach sąsiednich gmin:
- c) "Górzyniec" (gmina Stara Kamienica) - wydajność 4.500 m<sup>3</sup>/d; zaopatruje w wodę Sobieszów i Cieplice.
- d) "Podgórzyn" (gmina Podgórzyn) - wydajność 7.700 m<sup>3</sup>/d; zaopatruje w wodę głównie Jelenią Górę
- e) "Pod Karpaczem" (miasto Karpacz) - wydajność 2.500 m<sup>3</sup>/d; zaopatruje w wodę głównie Jelenią Górę.
- f) Łączna wydajność ujęć własnych wynosi:
- g) bez ujęcia "Jelchem" około 19.100 - 21.400 m<sup>3</sup>/d (średnio 20.000 m<sup>3</sup>/d)
- h) z ujęciem "Jelchem" około 38.000 m<sup>3</sup>/d.
9. Łączna wydajność ujęć zlokalizowanych na terenach sąsiednich gmin, z których zaopatrywana jest również sieć na obszarze miasta Jelenia Góra wynosi: 14.700 m<sup>3</sup>/d.
10. Według materiałów udostępnionych przez Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w Jeleniej Górze, na terenie miasta istniało 17 zakładowych ujęć wody podziemnej. W odniesieniu do 11 ujęć istnieją ich udokumentowane wydajności na ogólną ilość 303,25 m<sup>3</sup>/h. W odniesieniu do pozostałych 6 ujęć brak jest danych.
11. Jakość wody po jej uzdatnieniu na filtrach i profilaktycznym chlorowaniu nie jest w pełni zadowalająca. Szczególnie woda uzyskiwana z ujęć: „Górzyniec”, „Leśniczówka”, „Kamienna Wieża”, „Podgórzyn” posiada, w okresie zwiększonych przepływów, zawyżoną ilość zawiesin i bakterii, woda z ujęcia "Górzyniec" posiada podwyższoną kwasowość, a woda z ujęcia "Jelchem" pobierana z rzeki Kamiennej ma nienajlepsze parametry organoleptyczne.
12. Opracowana została dokumentacja na zaopatrzenie miasta w wodę ze sztucznego zbiornika "Sosnówka". Zakłada się, że z tego ujęcia będzie można dostarczyć do miasta 25.000 m<sup>3</sup>/d wody. Obecnie są wykonywane projekty rurociągów oraz nowego Zakładu Uzdatniania Wody. Zbiornik „Sosnówka” pozwoli na swobodny rozwój zainwestowania miejskiego,

eliminując barierę rozwoju, o której mowa w pkt 7.

*Woda z tego ujęcia uniezależniłaby miasto od poboru wody z eksploatowanych obecnie ujęć w górach, o zmiennej wydajności i pogarszającej się okresowo jakości wody oraz z ujęć leżących na terenie gmin ościennych.*

13. Operatorem systemu wodociągowego jest Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji "Wodnik" Sp. z o.o.

## 16.2. Kierunki rozwoju.

Głównymi celami realizowanych przedsięwzięć w zakresie zaopatrzenia w wodę będzie zwiększenie pewności zasilania oraz poprawa jakości wody. Zakłada się, że miasto zasilane będzie w wodę z następujących własnych ujęć istniejących:

- "Grabarów" - o wydajności projektowej:	20.000 m <sup>3</sup> /d
- "Kamienna Wieża" - o wydajności projektowej:	700 m <sup>3</sup> /d
- "Leśniczówka" - o wydajności projektowej:	700 m <sup>3</sup> /d
- głębinowe przy ul. Ceglanej - o wydajności projektowej:	2.000 m <sup>3</sup> /d

---

Razem 23.400 m<sup>3</sup>/d

oraz z projektowanego ujęcia "Sosnówka" - o wydajności: 25.000 m<sup>3</sup>/d (z możliwością rozbudowy do 40.000 m<sup>3</sup>/d.)

Łączna wydajność podstawowych ujęć wyniesie 48.400 m<sup>3</sup>/d (i będzie zbliżona do łącznej wydajności wszystkich ujęć obecnie wykorzystywanych do zasilania systemu wodociągowego miasta). W razie potrzeby można wykorzystać wodę z ujęcia "Jelchem", które dysponuje jednak wodą o zdecydowanie gorszej jakości. Pewną rezerwą mogą być wykorzystywane obecnie ujęcia zlokalizowane na terenie gmin sąsiednich, o łącznej wydajności 14.700 m<sup>3</sup>/d.

1. Niezbędna jest kontynuacja budowy zespołu obiektów związanych z zamierzonym ujmowaniem wody ze zbiornika "Sosnówka". Na tę inwestycje składają się:
  - a) ujęcie wody
  - b) Zakład Uzdatniania Wody (ZUW)
  - c) zbiorniki zapasowo-wyrównacze
  - d) rurociągi magistralne.

Należy podjąć działania na rzecz ochrony zbiornika „Sosnówka”, poprzez ustanowienie odpowiednich stref (konieczne opracowanie projektu stref ochrony pośredniej).

2. Należy zmodernizować Zakład Uzdatniania Wody w Grabarowie dla zapewnienia poprawy jakości wody tłoczonyj do sieci. Celowość rozbudowy tego ujęcia wody wymaga

przeanalizowania.

3. Przewiduje się zachować do dalszej eksploatacji ujęcia w górach:

- a) "Kamienna Wieża"
- b) "Leśniczówka"

przeprowadzając w miarę potrzeby ich modernizację.

4. Wskazuje się na celowość przeprowadzenia badań nad możliwością pozyskiwania czystej wody podziemnej, która - według obecnych hipotez - gromadzi się w szczelinach granitowego bloku Karkonoszy. W razie uzyskania wyników potwierdzających tę hipotezę woda ta przesyłana do sieci wodociągowej poprawiłaby parametry wody w mieście.

5. Decyzja o ewentualnej rezygnacji (likwidacji) z ujęć zbędnych dla zaopatrzenia miejskiej sieci wodociągowej powinna być podjęta w oparciu o specjalistyczną ekspertyzę.

6. Przewiduje się dla poprawy zaopatrzenia w wodę i zwiększenia niezawodności jej dostawy, budowę rurociągów magistralnych umożliwiających przesyłanie wody w obrębie miasta, w szczególności dotyczy to realizacji następujących rurociągów magistralnych;

- a) układu rurociągów łączących Zakład Uzdatniania Wody "Sosnówka" i Zakład Uzdatniania Wody "Grabarów", mających przebiegać na południe od terenów zainwestowanych miasta, z odgałęzieniem w kierunku Sobieszowa
- b) układu rurociągów biegnących od Zakładu Uzdatniania Wody "Grabarów" w kierunku Zabobrza, mających opasywać od północy tę jednostkę strukturalną
- c) układu rurociągów mających przebiegać przez środek miasta, spinających układy a) i b).

7. Należy zwodociągować, pozbawione tych sieci, zurbanizowane tereny miasta, w tym głównie część jednostki Maciejowa oraz jednostkę Goduszyn.

8. Odpowiednio do tempa rozwoju terenów zurbanizowanych należy je wodociągować; w szczególności dotyczy to obszarów pomiędzy Jelenią Górą a Cieplicami.

9. Należy również sukcesywnie modernizować sieci magistralne i rozdzielcze, szczególnie obsługujące obszary o dużym ruchu inwestycyjnym (w tym o charakterze rehabilitacji, bądź przekształceń istniejącej zabudowy) lub znajdujące się w złym stanie technicznym. Dla zwiększenia pewności zaopatrzenia w wodę należy zmierzać do wykształcenia systemu umożliwiającego podawanie wody do poszczególnych odbiorców co najmniej z dwóch kierunków.

10. Należy sukcesywnie rozszerzać monitoring jakościowy wody wodociągowej w kierunku dopełnienia zakresu wskaźników, wynikającego z przepisów krajowych oraz stosownej

dyrektywy Unii Europejskiej.

## ROZDZIAŁ 17. GOSPODARKA ŚCIEKOWA.

### 17.1. Uwarunkowania rozwoju.

1. Jelenia Góra posiada sieć kanalizacyjną typu mieszanego. W poszczególnych częściach miasta przeważa kanalizacja rozdzielcza lub ogólnospławna, przy czym kanalizacja w pełni rozdzielcza występuje w jednostkach strukturalnych: Zabobrze i Grunwaldzka, a w jednostce Czarne znajduje się jedynie kanalizacja sanitarna.
2. Według danych z 1996 roku 78% budynków na terenie całego obszaru miasta było podłączonych do kanalizacji, a długość sieci sanitarnej i ogólnospławnej wynosiła 123,1 km.
3. Niektóre, peryferyjne tereny osadnicze są pozbawione sieci kanalizacyjnej: Goduszyn, Maciejowa, Zamkowa Góra (obszar tej jednostki zajmują tereny zielone), większa część Sobieszowa, Jagniątek i Osiedle Pomorskie.
4. Istniejący system kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej opiera się na ośmiu podstawowych kolektorach:
  - a) Kolektorze "Rejonowym"
  - b) Kolektorze "Zabobrze"
  - c) Kolektorze "Kilińskiego"
  - d) Kolektorze "Powstańców Śląskich"
  - e) Kolektorze "Wojska Polskiego"
  - f) Kolektorze "Wolności"
  - g) Kolektorze "Wyspiańskiego"
  - h) Kolektorze „Szewska” (wybudowany w 1999 r.).
5. Prawie wszystkie ścieki ze skanalizowanych części miasta odprowadzane są do Miejskiej Oczyszczalni Ścieków przy ul. Lwóweckiej, której przepustowość wynosi 25.000 m<sup>3</sup>/d. Oczyszczalnia ta jest przeciążona, gdyż dopływa do niej 40.000 m<sup>3</sup>/d.
6. Na terenie miasta funkcjonują również następujące oczyszczalnie lokalne:
  - a) przy Internacie Zespołu Szkół Artystycznych przy ul. Jagiellońskiej 4
  - b) na terenie zakładu "Jelchem" SA, przewidziana do oczyszczania ścieków przemysłowych.
7. Operatorem kanalizacji jest Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji "Wodnik" Sp. z o.o. w Jeleniej Górze, przy czym sieć kanalizacji deszczowej znajduje się w gestii Urzędu

Miejskiego.

8. Operator sieci przewiduje przebudowę systemu kanalizacyjnego dla uzyskania w pełni kanalizacji rozdzielczej. Dzięki temu wyeliminuje się dopływ wód deszczowych do oczyszczalni. Zgodnie z opracowanym programem rozwoju systemu kanalizacyjnego, zakłada się rozbudowę sieci kanalizacji rozdzielczej na terenie jednostek strukturalnych nie w pełni skanalizowanych oraz budowę kanalizacji na obszarach jej pozbawionych. Operator przewiduje również kontynuację modernizacji i rozbudowy miejskiej oczyszczalni ścieków, do uzyskania wydajności 60.000 m<sup>3</sup>/d.

## 17.2. Kierunki rozwoju.

1. Należy prowadzić sukcesywną przebudowę systemu kanalizacji ogólnospławnej na system rozdzielczy, analizując w każdym przypadku, czy istniejący kanał przeznaczyć dla ścieków sanitarnych, czy dla wód opadowych.
2. Należy wybudować system kanalizacji rozdzielczej na terenach pozbawionych kanalizacji i uzupełnić sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej na pozostałych terenach.
3. Dla zrealizowania zamierzeń wymienionych w pkt 1 i 2 oraz przy pozostawieniu układu głównych istniejących kolektorów, konieczna będzie budowa następujących nowych kolektorów:
  - a) kolektora "Osiedle Robotnicze" w ulicy o tej samej nazwie; będzie on odnogą kolektora "Kilińskiego" i odciąży ten kolektor, po skierowaniu ścieków z jednostki strukturalnej "Łomnicka" - po wybudowaniu tam kanalizacji - na nowy kolektor
  - b) kolektora "Lewobrzeżnego", dla przyjęcia ścieków z jednostek strukturalnych: "Goduszyn", "Za Torami" i z północnej części "Starych Cieplic"
  - c) drugiej nitki kolektora "Zabobrze", na odcinku od ul. Grunwaldzkiej do skrzyżowania ulic: Ludomira Różyckiego i Wiejskiej.
4. Należy kontynuować modernizację i rozbudowę miejskiej oczyszczalni ścieków. Te działania powinny obejmować także lepsze zabezpieczenie oczyszczalni przed powodzią oraz minimalizację negatywnego oddziaływania na przyległe tereny mieszkaniowe.
5. Zakłada się sukcesywną likwidację lokalnych oczyszczalni, w miarę rozbudowy sieci kanalizacyjnej i modernizacji oczyszczalni ścieków przy ul. Lwóweckiej. Dopuszcza się natomiast realizację nowych lokalnych oczyszczalni na obszarach peryferyjnych o niewielkim zaludnieniu, położonych z dala od istniejących elementów sieci sanitarnej. W szczególności dotyczy to Jagniątkowa i Goduszyna. Na tych terenach byłaby możliwa realizacja zarówno indywidualnych oczyszczalni, jak i większych, obsługujących całe

zespoły zabudowy, z których oczyszczone ścieki zrzucane byłyby głównie do przepływających w pobliżu potoków.

6. Ścieki przemysłowe o parametrach odpowiadających obowiązującym przepisom powinny być przyjmowane do kanalizacji miejskiej. Na zakładach przemysłowych odprowadzających ścieki uciążliwe należy wymóc budowę i właściwą eksploatację zakładowych oczyszczalni ścieków.
7. Należy sukcesywnie budować osadniki na wylotach kanałów deszczowych do wód powierzchniowych. Kolejność ich budowy powinna uwzględniać stopień zanieczyszczenia wód opadowych odpływających z poszczególnych rejonów miasta oraz ilość tych wód odprowadzanych danym kanałem.
8. Priorytety realizacji:
  - a) zakończenie modernizacji i rozbudowy miejskiej oczyszczalni ścieków
  - b) budowa lewobrzeżnego odcinka kolektora "Rejonowego", łączącego Jelenią Górę z Cieplicami
  - c) budowa drugiej nitki kolektora "Zabobrze"
  - d) sukcesywne i ciągłe prowadzenie przebudowy kanalizacji ogólnospławnej na rozdzielczą oraz uzupełnianie sieci w ulicach nie posiadających kanalizacji
  - e) budowa rozdzielczej sieci kanalizacyjnej na obszarach pozbawionych kanalizacji.
9. Dopuszcza się możliwość objęcia miejskim systemem kanalizacji sanitarnej niektórych miejscowości leżących w pobliżu Jeleniej Góry, np.: Jeżów Sudecki, Komarno, Siedlęcín, Stanisów, Radomierz, Wojcieszycy, Wrzeszczyn.

## **ROZDZIAŁ 18. GOSPODARKA ODPADAMI.**

### **18.1. Uwarunkowania rozwoju**

1. Zaznacza się wzrost ilości wytwarzanych odpadów bytowych; obecnie szacunkowo 1,62 m<sup>3</sup>/mieszkańca/rok (w ciągu 15 lat przewiduje się wzrost do 2,06 m<sup>3</sup>/mieszkańca/rok – według „Programu gospodarki odpadami komunalnymi dla miasta Jelenia Góra”).
2. Kończy się pojemność istniejącego składowiska odpadów komunalnych w Siedlęcínie (w gminie Jeżów Sudecki), na które wywożone są odpady z Jeleniej Góry (a także z gminy Jeżów Sudecki, miasta Piechowice, miasta Szklarska Poręba oraz miasta i gminy Wleń); eksploatacja składowiska przewidywana jest do około 2005 roku.
3. Nie ma obecnie wskazanego przyszłego miejsca wywozu odpadów (na obszarze

miasta lub poza jego granicami).

4. Zbyt słabo jest rozwinięty system selektywnej zbiórki odpadów bytowych i niebezpiecznych; osobno gromadzona jest obecnie makulatura, utylizowana w Fabryce Papieru "Cyperus" Sp. z o.o., tworzywa sztuczne oraz zużyte baterie; system ten funkcjonuje tylko na części zasiedlonego terenu miasta (Jelenia Góra, Cieplice i Sobieszów).
5. Odbiór odpadów gabarytowych nie funkcjonuje systematycznie na obszarze miasta.
6. Miasto ma w znacznym stopniu rozwiązany problem odpadów medycznych; szpital ma zezwolenie na spalanie swoich (oraz przejmowanych z mniejszych placówek służby zdrowia na terenie miasta) odpadów poza granicami miasta.
7. Istnienie dużych zakładów przemysłowych oraz licznych obiektów usługowych (oraz przewidywany ich dalszy rozwój) stanowi źródło emisji odpadów przemysłowych, w tym niebezpiecznych.
8. Brak jest regionalnego systemu utylizacji bądź unieszkodliwiania odpadów przemysłowych i niebezpiecznych.
9. Istniejące na terenie miasta składowiska odpadów przemysłowych wymagają rekultywacji: staw osadowy "Staniszów" oraz część osadników na terenie zakładów "Jelchem" SA.

## 18.2. Kierunki rozwoju.

1. Należy zorganizować nowoczesny system gospodarki odpadami komunalnymi (*ewentualnie wspólny z niektórymi innymi gminami, głównie z powiatu jeleniogórskiego*), którego elementami powinny być:
  - a) podsystem selektywnej zbiórki i segregacji odpadów
  - b) zakład utylizacji odpadów (sortownie, brykietarnie, kompostownie itp.).
2. Należy przygotować miejsce składowania odpadów komunalnych, które w przyszłości będzie mogło przejąć funkcję użytkowanego obecnie w Siedlęcinie (dla wywożenia "balastu" powstałego po selekcji odpadów).

*W granicach municypalnych miasta brak jest odpowiedniego miejsca na składowanie odpadów. Wymagane jest więc poszukiwanie miejsca lokalizacji nowego składowiska poza granicami miasta, tj. w gminach ościennych (np. w gminie Stara Kamienica, gdzie w Studium tej gminy wskazano odpowiednią rezerwę terenu).*

3. Należy włączyć miasto do regionalnego/subregionalnego systemu utylizacji i

unieszkodliwiania odpadów przemysłowych i niebezpiecznych.

4. Odbiór odpadów gabarytowych powinien być systematyczny i obejmować całość miasta.
5. Należy wspierać rozwój firm zajmujących się gospodarką odpadową, w szczególności w zakresie przetwarzania odpadów.
6. Należy poddać rekultywacji składowiska odpadów, których eksploatacja została zakończona.

*Dotyczy to aktualnie składowisk odpadów przemysłowych: staw osadowy "Staniszów", część osadników na terenie zakładów "Jelchem" SA oraz składowisko soli glauberskiej przy ul. Grunwaldzkiej.*

7. Należy opracować koncepcję tworzenia i eksploatacji grzebarek oraz miejsc spalania zwłok zwierzęcych. Ewentualna lokalizacja takich obiektów w granicach miasta Jelenia Góra wymaga specjalistycznej ekspertyzy środowiskowej.

## **ROZDZIAŁ 19. ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ.**

### **19.1. Uwarunkowania rozwoju**

1. Na terenie gminy znajdują się obiekty sieci przesyłowej Polskich Sieci Elektroenergetycznych - Zachód Sp. z o.o.:
  - a) stacja elektroenergetyczna 220/110 kV Cieplice
  - b) fragment linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV relacji Cieplice - Mikułowa
  - c) fragment linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV relacji Cieplice - Boguszów.

Obiekty te są ważnymi elementami sieci przesyłowej w krajowym systemie elektroenergetycznym i umożliwiają wyprowadzenie znacznej mocy elektrycznej z elektrowni Turów. Ze stacji 220/110 kV Cieplice, poprzez sieć dystrybucyjną, przesyłana jest energia elektryczna dla odbiorców gminy Jelenia Góra. Dla linii 220 kV należy nadal zachowywać pas strefy ochronnej wzdłuż linii o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w obu kierunkach). Program rozwojowy przewiduje rozbudowę sieci 220/110 kV o drugi transformator 220/110 kV, o mocy 160 MVA.

2. Pozostałą częścią systemu dystrybucji energii elektrycznej zarządza Zakład Energetyczny "Jelenia Góra" SA.
3. Energia elektryczna jest dostarczana na potrzeby miasta i jego okolic poprzez stację 220/110 kV Cieplice do czterech GPZ-ów (Głównych Punktów Zasilania; stacji 110/20



kV):

- a) Jelenia Góra Wiskoza
  - b) Jelenia Góra Hallerczyków
  - c) Jelenia Góra Zabobrze
  - d) Piechowice.
4. Przez Jelenią Górę przechodzi 9 linii 110 kV, których zadaniem jest zasilanie czterech wymienionych GPZ-ów i trzech innych znajdujących się w nieco większej odległości od miasta (Bartoszkówka, Kowary, Marciszów).
  5. Sieć rozdzielcza średniego napięcia - o długości około 350 km w granicach miasta - pracuje na napięciu 20 kV, z wyjątkiem linii obsługujących PKP, pracujących pod napięciem 3 kV. Na terenie miasta jest około 270 trafostacji.
  6. Wszystkie linie wysokiego napięcia są typu napowietrznego, podobnie jak część linii średniego i niskiego napięcia (głównie na terenach peryferyjnych).
  7. Na terenie miasta znajduje się 33 451 gospodarstw domowych pobierających energię elektryczną.
  8. W mieście znajduje się 36 podmiotów będących odbiorcami mocy umownej powyżej 200 kW, w tym jeden zasilany z sieci o napięciu 110 kV oraz 17 z sieci o napięciu 20 kV.
  9. Łączne zużycie energii elektrycznej w gospodarstwach domowych wyniosło w 1999 r. 62317 MWh (*dla porównania w Legnicy – 63780 MWh, a w Wałbrzychu 90040 MWh*).
  10. Stan techniczny sieci i urządzeń jest zadowalający; w systemie nie występują niedobory w zasilaniu istniejących obiektów; istnieją natomiast pewne rezerwy: w zakresie średniego napięcia głównie wokół GPZ-ów, a w zakresie niskiego napięcia w rejonie niektórych trafostacji.
  11. Na terenie miasta energię elektryczną generuje Elektrociepłownia "Miasto" o mocy 22 MW i trzy małe elektrownie wodne, o łącznej mocy 0,53 MW.

## 19.2. Kierunki rozwoju.

1. Wyprzedzająco, w stosunku do narastających potrzeb wynikających m.in. z rozwoju przestrzennego miasta oraz przekształceń funkcjonalnych, należy rozbudowywać system energetyczny o urządzenia (np. GPZ-ów i trafostacji) oraz sieci energetyczne odpowiednich napięć. Należy przewidzieć możliwość przebudowy istniejących linii 220 kV na linie 400 kV, względnie na linie dwutorowe dwunapięciowe, oraz stacji 220/110 kV

na stację 400/110 kV.

2. Na terenach zurbanizowanych należy dążyć do skablowania wszystkich odcinków sieci średniego i niskiego napięcia.
3. Należy sprzyjać obniżaniu energochłonności urządzeń, w szczególności wykorzystywanych przez podmioty gospodarcze.
4. Należy sprzyjać funkcjonowaniu i inicjatywom uruchamiania niewielkich, niekonwencjonalnych elektrowni opartych na zasobach samoodtwarzalnych (np. elektrowni wodnych). Ich lokalizacja nie może jednak zagrażać środowisku naturalnemu oraz tworzyć uciążliwości dla zainwestowania miejskiego.
5. Dla racjonalizacji działań w zakresie elektroenergetyki należy wykonać odpowiednie opracowanie wynikające z ustawy Prawo energetyczne.

## **ROZDZIAŁ 20. ZAOPATRZENIE W CIEPŁO.**

### **20.1. Uwarunkowania rozwoju.**

1. Operatorem sieci ciepłowniczej na terenie miasta jest - należące do miasta - Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. (PEC).
2. Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej zarządza dwoma dużymi systemami grzewczymi oraz ośmioma lokalnymi (ogrzewającymi pojedyncze budynki). Systemy te nie są połączone ze sobą.
3. Elektrociepłownia "Miasto", zlokalizowana na terenie zakładu "Jelchem" SA (160 MW mocy ciepłej i 22 MW mocy energetycznej), dostarcza ciepło do odbiorców w następujących jednostkach strukturalnych: "Śródmieście", "Sudecka", "Głowackiego", "Spółdzielcza", "Stare Cieplice" oraz "Nowe Cieplice". Elektrociepłownia jest w zadowalającym stanie technicznym i ma znaczne rezerwy mocy ciepłej, rzędu 35 MW.
4. Istniejąca nadwyżka mocy w Elektrociepłowni "Miasto" wskazuje na celowość wprowadzenia w jej sąsiedztwie zainwestowania wykorzystującego jej energię ciepłą. Przemawia to za lokalizacją nowego zagospodarowania na terenach pomiędzy Jelenią Górą a Cieplicami. Elektrociepłownia wyposażona jest w instalacje do oczyszczania spalin.
5. Ciepłownia "Zabobrze" (81,4 MW mocy ciepłej) dostarcza ciepło do odbiorców w jednostkach strukturalnych "Zabobrze" i "Śródmieście". Ciepłownia jest w dobrym stanie technicznym i wyposażona jest w instalacje do oczyszczania spalin.

6. Sieci ciepłownicze mają głównie układ sięgaczowy, tym niemniej nie notuje się raczej skarg na funkcjonowanie tych systemów. Łączna długość ciepłociągów wynosi około 45 km, w tym około 4 km, to ciepłociągi napowietrzne. Ponad 50% sieci, to odcinki preizolowane.
7. W 1996 roku łączna powierzchnia ogrzewanych mieszkań wynosiła około 560 tys. m<sup>2</sup> (około 30% całkowitej powierzchni mieszkań w mieście). W końcu 2000 r. ogólna powierzchnia ogrzewana wynosiła 1.104,5 tys. m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej (38,2% całkowitej powierzchni użytkowej w mieście).
8. Największą ciepłownią węglową, nie należącą do Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o.o., jest - posiadająca znaczne rezerwy mocy - ciepłownia zakładów "Jelfa" SA o mocy 27,5 MW. Pracuje ona głównie na potrzeby własne zakładu. Poza nią na terenie miasta istnieje jeszcze wiele mniejszych kotłowni na paliwo stałe. Są one Źródłem uciążliwej emisji zanieczyszczeń powietrza.
9. Rozbudowana sieć gazownicza oraz istniejące rezerwy w systemie zasilania stwarzają możliwość przechodzenia z ogrzewania opartego o paliwo stałe na wykorzystujące gaz sieciowy.
10. Istniejące podziemne wody termalne są potencjalnym, uzupełniającym Źródłem ciepła do celów grzewczych.

## 20.2. Kierunki rozwoju.

1. Należy sukcesywnie poprawiać izolacyjność cieplną ogrzewanych budynków.
2. Należy dążyć do dostarczania ciepła sieciowego do możliwie jak największej ilości obiektów miasta, przy uwzględnieniu opłacalności inwestycji.

*Poza względami ekologicznymi przemawia za tym znaczna nadwyżka mocy na dwóch źródłach ciepła: elektrociepłowni "Miasto" i ciepłowni zakładów "Jelfa" SA.*

3. Głównym Źródłem ciepła na planowanych terenach rozwojowych pomiędzy Jelenią Górą a Cieplicami winna być Elektrociepłownia "Miasto".
4. Należy sukcesywnie modernizować system zdalnego zaopatrywania w ciepło. W tym dążyć do połączenia ich w jeden system oraz kształtować układy umożliwiające pierścieniowe zasilanie; należy także sukcesywnie dokonywać wymiany starszych typów ciepłociągów na rury preizolowane oraz stopniowo likwidować sieć napowietrzną.
5. Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. przewiduje następujące inwestycje w

systemach ciepłowniczych:

- a) modernizację magistralnej sieci ciepłej na obszarze Cieplic
  - b) modernizację głównych Źródeł zasilania: elektrociepłowni "Miasto" i ciepłowni "Zabobrze"
  - c) stopniową likwidację lokalnych kotłowni i zastąpienie ich czystymi ekologicznie oraz sprawniejszymi ekonomicznie rozwiązaniami.
6. Do ogrzewania, zarówno w dużych ciepłowniach, jak i szczególnie w indywidualnych rozwiązaniach domowych należy stosować najmniej szkodliwe dla środowiska paliwa, zwłaszcza gaz ziemny (przy uwzględnieniu aspektu ekonomicznego poszczególnych rozwiązań). W pierwszej kolejności należy wprowadzić zakaz stosowania węgla brunatnego w kotłowniach lokalnych.
  7. Ewentualne wykorzystanie podziemnych wód termalnych do celów grzewczych musi być poprzedzone niezbędnymi badaniami hydrogeologicznymi i analizami ekonomicznymi.
  8. Należy wprowadzić zakaz stosowania węgla brunatnego w kotłowniach lokalnych.
  9. Dla racjonalizacji działań w zakresie ciepłownictwa należy wykonać odpowiednie opracowanie wynikające z ustawy Prawo energetyczne.

## **ROZDZIAŁ 21. ZAOPATRZENIE W GAZ.**

### **21.1. Uwarunkowania rozwoju**

1. Dystrybutorem gazu sieciowego na terenie Jeleniej Góry jest firma Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo SA Oddział - Zakład Gazowniczy w Zgorzelcu.
2. Do miasta dostarczany jest gaz wysokometanowy GZ-50.
3. Łączne zużycie gazu w 1999 roku w gospodarstwach domowych wyniosło 45.137,7 dam<sup>3</sup> (w przeliczeniu na jednostki umowne – 1 m<sup>3</sup> gazu o ciepłe spalania 16747 kJ) i było wyższe o 50% od zużycia w Legnicy (33.344 dam<sup>3</sup>) i w Wałbrzychu (35.327,8 dam<sup>3</sup>).
4. Występuje tendencja wzrostowa w zużyciu gazu na cele grzewcze; w ciągu ostatnich dwóch lat (1996-1998) wystąpił znaczny wzrost zużycia gazu na cele grzewcze (o około 30% w sektorze podmiotów gospodarczych i podmiotów świadczących usługi publiczne oraz o około 40% liczby gospodarstw domowych).
5. Miasto jest zasilane z magistralnych gazociągów wysokiego ciśnienia:
  - a) Gazociąg w/c Jeleniów- Dziwiszów DN 250/300/250 PN 1,6 MPa

- b) Odg. WOSR DN 300 PN 1,6 MPa
  - c) Odg. Ściegny – Jelenia Góra 2 DN 200/250/300 PN 1,6 MPa
  - d) Odc. Jelenia góra Wiejska DN 250 PN 1,6 MPa
  - e) Odc. Jelenia Góra Sudecka DN 250 PN 1,6 MPa
  - f) Gazociąg Ściegny – Jelenia Góra 1 DN 300 PN 1,6 MPa
  - g) Odc. Cieplice PCK – Cieplice PCK DN 50 PN 1,6 MPa
  - h) Odc. Cieplice PCK – Cieplice PCK DN 300 PN 1,6 MPa
  - i) Odg. Węż. Dziwiszów – Ściegny DN 250 PN 6,3 Pa
  - j) Odg. Maciejowi DN 100/50 PN 6,3 Mpa
6. W systemie przesyłu gazu szczególne znaczenie ma stacja redukcyjna w Dziwiszowie, stanowiąca główny punkt zasilania miasta i części jego okolic.
7. System gazociągów wysokiego ciśnienia (1,6 MPa) tworzy pierścień wokół zainwestowanych terenów Jeleniej Góry, co zapewnia dużą niezawodność zasilania tego obszaru.
8. Wykaz stacji redukcyjno- pomiarowych I<sup>o</sup>:
- a) Jelenia Góra Sobieskiego (210197)
  - b) Jelenia Góra Swor (210257)
  - c) Jelenia Góra Zaborze 3 (210251)
  - d) Jelenia Góra Wiejska (210196)
  - e) Maciejowi (2002909)
  - f) Jelenia Góra Cieplice (210194)
  - g) Jelenia Góra Cieplice PCK (210198)
9. Lokalnie występują konflikty pomiędzy istniejącym lub planowanym zagospodarowaniem terenów, a przebiegiem niektórych odcinków istniejącej i planowanej sieci gazowej wysokiego ciśnienia:
- a) tereny w rejonie obecnie realizowanego hipermarketu sieci Ahold (istniejący gazociąg)
  - b) tereny rozwojowe dla zabudowy mieszkaniowej w północnej części Zabobrza (istniejący gazociąg i stacja redukcyjna I<sup>o</sup>)
  - c) niewielki fragment istniejących terenów mieszkaniowych osiedla "Pomorskie" (istniejący gazociąg)
  - d) główne istniejące i planowane tereny przemysłowe położone wzdłuż linii kolejowej do Szklarskiej Poręby - pomiędzy rejonami stacji kolejowych Jelenia Góra Zachodnia i Jelenia Góra Cieplice (istniejący gazociąg)
  - e) istniejące i rozwojowe tereny zagospodarowania miejskiego w jednostce "Centralna" - pomiędzy Jelenią Górą a Cieplicami (istniejące odgałęzienie

- gazociągu w kierunku Ściegien)
- f) istniejące i rozwojowe tereny zabudowy jednorodzinnej w południowo-wschodniej części Cieplic - przy drodze w kierunku Marczyc (istniejące odgałęzienie gazociągu w kierunku Ściegien)
  - g) tereny rozwojowe dla aktywności gospodarczych wyznaczone - jako kontynuacja obecnych terenów przemysłowych - w rejonie pomiędzy ul. Lubańską, rzeką Kamienna i drogą w kierunku Szklarskiej Poręby (przebieg gazociągu projektowanego z odgałęzieniami).
10. Z gazu sieciowego korzysta około 98% mieszkańców. Tereny niezgazyfikowane, to przede wszystkim peryferyjne osiedla: część osiedla Jagniątków oraz osiedle Goduszyn.
  11. Znaczna część sieci i urządzeń jest w dobrym stanie. Istnieją jednak elementy sieci wymagające pilnych remontów.
  12. Wśród najważniejszych zamierzeń inwestycyjnych operatora można wymienić:
    - a) budowę gazociągu relacji Dziwiszów - Piechowice (Dn 200; 6,3 MPa), z odgałęzieniem do Zakładu Gazowniczego przy ul. Lubańskiej
    - b) budowę stacji redukcyjno-pomiarowej I<sup>o</sup> przy ul. Wolności, na obszarze jednostki Centralna
    - c) dalszą gazyfikację osiedli: Jagniątków i Urocze.

## 21.2. Kierunki rozwoju.

1. Zakłada się rozbudowę magistralnych elementów systemu zasilania miasta w gaz przewodowy dla zapewnienia sprawnej dostawy gazu dla odbiorców, w tym wybudowanie nowej stacji redukcyjno-pomiarowej I<sup>o</sup> w jednostce Centralna oraz gazociągu Dziwiszów-Piechowice.
2. Przewiduje się korektę przebiegu niektórych odcinków istniejących i projektowanych gazociągów wysokiego ciśnienia (zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku Studium pt. "Kierunki rozwoju przestrzennego") dla ograniczenia kolizji z istniejącymi i planowanymi terenami zagospodarowania miejskiego oraz ukształtowania racjonalnej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejskiego zespołu osadniczego Jeleniej Góry.
3. Rozbudowa systemów rozprowadzania gazu sieciami średniego i niskiego ciśnienia (w tym gazyfikacja osiedli pozbawionych sieci oraz nowych terenów zainwestowania miejskiego).
4. Na obszarach zgazyfikowanych należy zachęcać użytkowników nieruchomości do stosowania gazu do celów grzewczych, zwłaszcza w obszarach nie zaopatrywanych w

ciepło z elektrociepłowni.

5. Dla racjonalizacji działań w zakresie ogrzewnictwa należy wykonać odpowiednie opracowania wynikające z ustawy Prawo energetyczne.
6. Od sieci gazowej obowiązuje strefa ochronna (według przepisów odrębnych).
7. Od gazociągów Jelenia Góra – Dziwiszów – DN 250 PN 1,6 MPA oraz odg węż. Dziwiszów – Ściegny DN 250 PN 6,3 MPA obowiązuje strefa ochronna wyznaczona przez odległości podstawowe (wyznaczone według przepisów odrębnych) zredukowane o 15 m licząc od gazociągu.
8. Zaopatrzenie w gaz, z dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia na zasadach określonych przez operatora sieci, zgodnie z ustawą Prawo energetyczne i rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy.
9. Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko na lata 2007 -2013 przewiduje budowę gazociągów (ciśnienie 8,4 Mpa, średnica 300), dla którego wydana została decyzja administracyjna i który przechodzi przez teren nr 3 objęty zmianą opracowania.

## **ROZDZIAŁ 22. TELEKOMUNIKACJA.**

### **Uwarunkowania rozwoju.**

1. Prawie całość zurbanizowanych terenów miejskich znajduje się w zasięgu sieci należącej do Telekomunikacji Polskiej SA.
2. Drugi operator (Telefonia Lokalna SA, występująca pod handlową nazwą "Dialog"), który otrzymał koncesję na eksploatację sieci telefonicznych w dawnym województwie jeleniogórskim, podłączył pierwszych abonentów na terenie miasta w styczniu 1999 roku. W czerwcu 1999 roku liczba abonentów tego operatora sięgnęła 1000.
3. W Jeleniej Górze w 1997 roku było około 24 tysiące abonentów telefonii sieciowej (co daje współczynnik 26 abonentów na 100 mieszkańców).
4. Miasto znajduje się w zasięgu telefonii komórkowej GSM (Era, Plus i Idea) oraz analogowej (Centertel).
5. Na terenie miasta odbierane są cztery polskojęzyczne programy telewizji naziemnej (za pomocą anten konwencjonalnych), w tym trzy ogólnokrajowe (TP1, TP2 i Polsat) oraz jeden Prywatnej Telewizji "Aval", którego nadajnik zlokalizowany jest na Wzgórzu

Kościuszki, a zasięg obejmuje większość obszaru Kotliny Jeleniogórskiej.

6. Na terenie miasta działają trzy sieci telewizji kablowej, nadające dwa różne zestawy programów: "Trójka" i "Dami". Obecnie jest około 10 tys. abonentów (30% mieszkań). W zasięgu sieci telewizji kablowej są następujące rejony miasta: Śródmieście i Zabobrze (I, II i III) w Jeleniej Górze oraz osiedla: Orle i Fampa w Cieplicach.

### **22.1. Kierunki rozwoju.**

1. Telefonizacja miasta i zapewnianie innych usług telekomunikacyjnych o wysokim standardzie (w zakresie systemów przewodowych, jak i bezprzewodowych) powinny być prowadzone zgodnie z uwarunkowaniami rynkowymi.
2. Należy sprzyjać konkurencji na rynku usług telekomunikacyjnych.

## **CZĘŚĆ VII. NARZĘDZIA REALIZACJI USTALEŃ STUDIUM**

### **ROZDZIAŁ 23. POLITYKA W ZAKRESIE SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH.**

#### **23.1. Zasady polityki.**

Studium, jako dokument dotyczący bardzo wielu dziedzin, winien być wykorzystywany przy formułowaniu polityki i lokalnych działań w bardzo szerokim spektrum aktywności władz miasta (miejskiej gminy). Na obszary tej aktywności wskazują poszczególne rozdziały zawarte w częściach od drugiej do szóstej. Wśród innych, szczególnie ważnymi narzędziami realizacji ustaleń Studium są plany miejscowe i działania w sferze gospodarki gruntami (o których mowa szerzej w następnym rozdziale).

W procesie rozwoju miasta plany miejscowe są podstawowym narzędziem tworzenia reguł zagospodarowania oraz "otwierania terenów" dla różnych nowych zamierzeń inwestycyjnych. Jednocześnie są narzędziem, które w świetle obecnego prawa może nakładać na miasto szereg zobowiązań o charakterze finansowym i inwestycyjnym. W tym celu określa się następujące zasady polityki, odnoszące się do przystępowania do miejscowych planów:

- 1) Konieczne jest przystąpienie do planów miejscowych w przypadkach określonych w Art. 13 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Szerzej na ten temat mowa w podrozdziale 2 i 3.
- 1) Najbardziej pożądane jest przystępowanie do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach komunalnych, których wartość w wyniku uchwalenia planu znacząco wzrośnie. Dzięki podniesieniu w ten sposób



wartości tych gruntów miasto dysponowałoby środkami np. na ich uzbrojenie. W wielu zatem przypadkach, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do planu, miasto wykupywałoby grunty. Ich cena będzie niewątpliwie niższa niż po sporządzeniu planu. W ten sposób korzyści dzieliłyby się pomiędzy pierwotnymi właścicielami a gminą. Potem taki grunt może być zarówno przeznaczony na potrzeby komunalne, jak i skierowany do sprzedaży.

- 2) Należy przystępować do planu miejscowego, gdy zagrożone są (zamierzeniami inwestycyjnymi różnych podmiotów) szczególne interesy gminy, dla których brak jest alternatywnych lokalizacji. Z takimi przypadkami mamy do czynienia przede wszystkim w odniesieniu do podstawowych elementów układu ulicznego (drogowego).
- 3) Warto obejmować planami miejscowymi obszary, dla których uprzednio przygotowano atrakcyjną lub choćby akceptowalną koncepcję zagospodarowania oraz istnieje zainteresowany jej realizacją wiarygodny inwestor. W takich sytuacjach plan miejscowy będzie narzędziem, które dopasuje zamierzenia inwestora do interesów komunalnych i uzasadnionych potrzeb sąsiadów. *(Taka metoda jest powszechną praktyką postępowania m.in. w Niemczech).*
- 4) Wskazane jest przystępowanie do planów na obszarach o potencjalnie korzystnej lokalizacji dla nowych atrakcyjnych inwestycji, które ze względu na niewłaściwą wewnętrzną strukturę przestrzenną (np. brak ulic) lub niekorzystną własnościową (np. niedogodny dla zagospodarowania układ działek) nie mogą być odpowiednio zagospodarowane. Formalne przystąpienie do planu miejscowego powinno być jednak poprzedzone odpowiednimi uzgodnieniami (umowami) z dysponentami nieruchomości, a uchwalenie planu powiązane z decyzjami w zakresie gospodarki gruntami.
- 5) Wskazane jest przystępowanie do planów miejscowych na obszarach, na których będzie to jedyna skuteczna metoda ochrony określonych walorów. Przykładowo może to dotyczyć zespołów o walorach kulturowych, w szczególności tych, które nie są wpisane do rejestru zabytków. Również plany miejscowe powinny być sporządzone dla obszarów otwartych, które chcemy zabezpieczyć przed wkraczaniem nań nowego zainwestowania, w tym dla ochrony walorów krajobrazowych i pięknych widoków. Należy mieć jednak świadomość, że wprowadzenie rygorów ochronnych może spotkać się niekiedy ze sprzeciwami właścicieli i władających gruntami.
- 6) Celowe byłoby przystępowanie do planów miejscowych w przypadku zamiaru wprowadzenia rozwiązań istotnie odbiegających od przyjętych w Studium. Pozwoliłoby to na pełniejsze przeanalizowanie skutków takich decyzji, a często także wskazywałoby na szerszy zakres niezbędnych korekt o charakterze funkcjonalno-przestrzennym.
- 7) Należy przystępować do planu miejscowego dla umożliwienia realizacji urządzeń i obiektów wynikających z rozstrzygnięć przyjętych w niniejszym Studium, których wykonanie wymaga uprzednio zmiany przeznaczenia gruntów.
- 8) Należy zmierzać do objęcia obowiązującymi planami miejscowymi wszystkich

terenów zurbanizowanych, a docelowo wszystkich terenów w administracyjnych granicach miasta.

Wskazane w niniejszym podrozdziale oraz w podrozdziale 3 obszary mogą być obejmowane pojedynczymi planami lub też sporządzanymi sukcesywnie dla kolejnych fragmentów lub zagadnień branżowych. Kolejność obejmowania poszczególnych terenów planami oraz zakres ich ustaleń winien wynikać z bieżących potrzeb. Przy określaniu zasięgu terenów do objęcia planami miejscowymi - jeżeli sąsiadują one z drogami (ulicami) - należy włączyć pasy tych dróg, co najmniej do ich osi, w granice planu.

Oprócz sporządzania planów miasto winno na tych obszarach prowadzić aktywną politykę polegającą w szczególności na gospodarce gruntami (wykup/sprzedaż), uzbrojeniu w sieci komunikacyjne i infrastrukturę techniczną, organizowaniu lub współuczestnictwie w przedsięwzięciach zorganizowanego inwestowania, wsparciu przekształceń restrukturyzacyjnych itp.

Na obszarze miasta nie występowały - w momencie uchwalania Studium - obszary wymagające sporządzania planów miejscowych ze względu na przewidywaną realizację programów wojewódzkich lub programów zawierających zadania rządowe służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych (Art. 13 ust. 1 pkt 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym).

Obszary, na których przewiduje się realizację lokalnych celów publicznych oraz te, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, wynikające z potrzeby zaspokojenia potrzeb mieszkalnych wspólnoty samorządowej, będą obejmowane planami miejscowymi odpowiednio do pojawiających się potrzeb, w miejscach ustalonych przy uwzględnieniu polityki przestrzennej określonej w niniejszym Studium.

### **23.2. Obszary do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego ze względu na przepisy szczególne.**

Teren (obszar) górniczy "Cieplice" dla eksploatacji wód termalnych.

### **23.3. Obszary do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego ze względu na istniejące uwarunkowania.**

Ze względu na istniejące uwarunkowania (Art. 6 ust. 5 pkt. 7 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) wskazuje się następujące obszary do objęcia planami miejscowymi:

- 1) Wszystkie ulice i drogi nowo projektowane lub wymagające przebudowy (np. poszerzenia), oznaczone na rysunku Studium pt.: "Kierunki rozwoju przestrzennego". Dotyczy to również odcinków ulic/dróg o przebiegach wariantowych, do czasu rezygnacji z nich w sposób określony w Części V rozdział 15 podrozdział 2.1 pkt 18.

- 2) Tereny otwarte (tzn. tereny rolne oraz wyznaczone tereny do zalesienia) na obszarze jednostek oznaczonych symbolami: "R", "R,RL" oraz "RL".
- 3) Tereny specjalne, oznaczone na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” symbolem „IS”, w przypadku odstąpienia ich obecnego użytkownika od dotychczasowego sposobu wykorzystania; nie dotyczy terenów zabudowanych przeznaczanych na funkcje publiczne.

## **ROZDZIAŁ 24. POLITYKA W ZAKRESIE NIERUCHOMOŚCI.**

Władze miasta winny prowadzić aktywną politykę w zakresie gospodarki gruntami. Powinny zarówno kupować, jak i sprzedawać nieruchomości. W szczególności winny tworzyć zasoby gruntów gminy na potrzeby realizowanych przez siebie inwestycji (np. z zakresu komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej, budownictwa komunalnego), jak również dla przygotowania ofert pod atrakcyjne dla gminy inwestycje. Dotyczy to zarówno wybranych terenów dla różnych aktywności gospodarczych oraz rozwoju mieszkalnictwa i usług, a także innych potrzeb, jak cmentarze i parki. Określa się, że tworzenie zasobów gruntów na wyżej wymienione cele jest ustaleniem wynikającym z niniejszego Studium.

Wskazuje się na potrzebę rezerwowania lub pozyskiwania nieruchomości do Zasobów Nieruchomości Miasta (miejskiej gminy), Skarbu Państwa lub samorządu wojewódzkiego, ważnych dla realizacji zagospodarowania terenu (w sposób określony w niniejszym Studium).

### **24.1. Zasoby nieruchomości Miasta (miejskiej gminy).**

Dla tych zasobów należy rezerwować lub pozyskiwać następujące rodzaje terenów:

- 1) Oznaczone na rysunku "Kierunki rozwoju przestrzennego" symbolami, w szczególności: "US", "ZP", "ZP,US", "ZC", "WZ", "NO", a także: "MUC", "MU", "MW", "MN", "ML", "MP", "UZ", "UZL", "UT", "ZD", "ZW", "W", "UP", "P", "PP", "R(P)", "KL", "KK", "KS".
- 2) Oznaczone oraz nie oznaczone na rysunku "Kierunki rozwoju przestrzennego" pasy pod budowę lub modernizację dróg (ulic) realizowanych przez miasto.
- 3) Oznaczone na rysunku "Kierunki rozwoju przestrzennego" sieci i urządzenia (np. urządzenia gospodarki wodnej i ściekowej, stacje energetyczne i gazowe itp.) oraz obiekty i tereny dla realizacji innych inwestycji tego typu, które nie zostały oznaczone na powyższym rysunku.
- 4) Przewidziane do objęcia formami ochrony przyrody ustanowionymi przez miasto, na których wykluczona lub bardzo znacząco ograniczona jest możliwość prowadzenia działalności gospodarczej.
- 5) Pozostałe, umożliwiające realizację innych celów miasta oraz pozwalające na dokonywanie wymiany nieruchomości.

## Zasoby nieruchomości Skarbu Państwa i samorządu wojewódzkiego.

Dla tych zasobów należy rezerwować lub pozyskiwać następujące rodzaje terenów:

- 1) Oznaczone na rysunku "Kierunki rozwoju przestrzennego" pasy pod budowę lub modernizację dróg krajowych i wojewódzkich.
- 2) Oznaczone na rysunku "Kierunki rozwoju przestrzennego" symbolem, „RL”, które nie zostały jeszcze przejęte przez Lasy Państwowe, ani nie zostały poddane zalesieniu.
- 3) Objęte lub przewidziane do objęcia formami ochrony przyrody, ustanowionymi przez służby państwowe, na których wykluczona lub bardzo znacząco ograniczona jest możliwość prowadzenia działalności gospodarczej.
- 4) Pod realizację zamierzeń, które zostaną objęte programami wojewódzkimi oraz służących do realizacji celów publicznych, ciążących na administracji państwowej lub samorządowej szczebla wojewódzkiego.

## ROZDZIAŁ 25. WNIOSKI DO PROGRAMÓW ZADAŃ RZĄDOWYCH, STRATEGII WOJEWÓDZTWA ORAZ PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA.

1. Uznanie Jeleniej Góry za wielofunkcyjny ośrodek regionalny rangi wojewódzkiej, komplementarny w stosunku do ośrodka centralnego, pełniący ważne funkcje przemysłowe, oświaty, nauki, kultury, lecznictwa, administracji, a w zakresie turystyki i funkcji uzdrowiskowych - jako ośrodek rangi krajowej i międzynarodowej.
2. Utworzenie Regionalnego Centrum Promocji Gospodarczej.
3. Rozbudowa i modernizacja uzdrowiska cieplickiego, przede wszystkim w kierunku znaczącego podwyższenia jego atrakcyjności i standardu (konkurencyjnego dla innych uzdrowisk europejskich).
4. Ujęcie w planach oraz budowa i modernizacja dróg określonych w Studium, jako klasy GP i G, w tym w szczególności:
  - a) w ciągu dróg krajowych nr 3 i nr 30 do uzyskania klasy GP (w tym tzw. obwodnica północna)
  - b) w ciągu dróg wojewódzkich nr 365, 366 i 367 oraz odcinków spinających drogi wojewódzkie i krajowe na trasie obwodnicy południowej i tzw. nowej ul. Orkana (parametry klasy „G”).
5. Budowa nowych, bezkolizyjnych skrzyżowań dróg z liniami kolejowymi.
6. Modernizacja dróg prowadzących z miasta do istniejących i planowanych węzłów

- autostradowych, a szczególnie drogi wojewódzkiej nr 30 (będącej przedłużeniem drogi krajowej, o tym numerze) do Bolesławca i autostrady A-12.
7. Utworzenie wielofunkcyjnego portu lotniczego na bazie istniejącego lotniska sportowego; docelowo winno to być lotnisko klasy V lub nawet IV, wchodzące w skład krajowej sieci lotnisk.
  8. Stworzenie możliwości rozwoju regionalnej kolei wykorzystującej autobusy szynowe, m.in. w relacjach Jelenia Góra - Szklarska Poręba i dalej do przygranicznych czeskich miejscowości oraz Jelenia Góra - Karpacz/Kowary, Jelenia Góra – Lwówek Śląski.
  9. Uruchomienie międzynarodowej komunikacji kolejowej i autobusowej (Berlin, Praga, Frankfurt) oraz otwarcie przejścia granicznego w Jagniątkowie.
  10. Ujęcie w planach i realizacja zabezpieczeń przeciwpowodziowych – regulacje rzek: Bóbr, Kamienna, Wrzosówka, Radomierka i Pijawnik (także doprowadzenie wód tych rzek do I klasy czystości). Jednym z pilniejszych zadań realizacyjnych powinna być odbudowa Kanału Młynówka, łączącego rzekę Bóbr z rzeką Kamienną oraz modernizacja suchych zbiorników w Cieplicach i Sobieszowie.
  11. Porządkowanie gospodarki wodno-ściekowej (jako elementu ochrony wód zlewni rzeki Bóbr i dorzecza Odry); w ramach tego programu – rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków przy ul. Lwóweckiej (do około 60 tys. m<sup>3</sup>/d przepustowości), budowa zakładu uzdatniania wody (ZUW) oraz rurociągów przesyłowych ze zbiornika w Sosnowce.
  12. Modernizacja gospodarki cieplnej – spięcie dwóch ciepłowni miejskich; w dalszej kolejności zmiana paliwa – ze stałego na gazowe.
  13. Stworzenie kompleksowego systemu gospodarki odpadami komunalnymi obejmującego miasto Jelenia Góra, Powiat Jeleniogórski (ziemski) oraz Związek Gmin Karkonoskich.
  14. Zorganizowanie nowoczesnego regionalnego systemu zbierania oraz utylizacji lub unieszkodliwiania odpadów przemysłowych i niebezpiecznych; do pilnych zadań realizacji tego systemu należy m.in. rekultywacja wylewiska odpadów chemicznych osadów ściekowych „Staniszów” (istotna także z uwagi na otwarcie ważnego kierunku rozwoju przestrzennego miasta) oraz rekultywacja byłego składowiska soli glauberskiej przy ul. Grunwaldzkiej.
  15. Utworzenie ujętych w polityce ekologicznej miasta obszarów chronionych oraz realizacja kompleksowego systemu zieleni miejskiej w Jeleniej Górze.

16. Rozbudowa Grodzkiej Biblioteki Publicznej; w ramach tego programu zakończenie rozbudowy Filharmonii im. L. Różyckiego.
17. Utworzenie Centrum Kształcenia Praktycznego.
18. Budowa Hali Widowiskowo-Sportowej na Zabobrze.
19. Budowa kompleksu sportowo-rekreacyjnego w Cieplicach (Centrum Sportowo-Rekreacyjno-Rehabilitacyjne na bazie wód termalnych), wraz z towarzyszącymi inwestycjami w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
20. Utworzenie ośrodka sportów spadochronowych, lotniarskich i samolotowych.
21. Modernizacja zespołu basenów przy ul. Sudeckiej.
22. Modernizacja infrastruktury komunikacji publicznej – poprawa funkcjonowania, wymiana taboru, zmniejszenie kosztów eksploatacji, ograniczanie negatywnego oddziaływania na środowisko.
23. Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko na lata 2007 -2013 przewiduje budowę gazociągu ów (ciśnienie 8,4 Mpa, średnica 300), dla którego wydana została decyzja administracyjna i który przechodzi przez teren nr 3 objęty zmianą opracowania.
24. Regionalny Program Operacyjny dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2007-2013 zakłada budowę Obwodnicy Południowej – Etap I (il. W.Pola – ul. Sudecka).
25. Regionalny Program operacyjny dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2007-2013 przewiduje modernizację regionalnej linii kolejowej nr 311 na odcinku Jelenia Góra – Szklarska Poręba.

## **ROZDZIAŁ 26. WNIOSKI DO STUDIÓW UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMIN SĄSIADUJĄCYCH, ICH PLANÓW MIEJSCOWYCH I GOSPODARCZYCH ORAZ DO ANALIZ I STUDIÓW Z ZAKRESU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POWIATU ZIEMSKIEGO.**

1. Wyznaczenie elementów układu komunikacyjnego i systemów technicznych przedstawionych na rysunku Studium pt.: "Kierunki rozwoju przestrzennego", poza granicami miasta.
2. Kształtowanie zagospodarowania na terenach przyległych do granic miasta w sposób nie kolidujący z zasadami przyjętymi w Studium (m.in. zahamowanie procesu przybliżania się

zainwestowania osadniczego w miejscowości Jeżów Sudecki do osiedla "Zabobrze", dla umożliwienia przeprowadzenia drogi klasy G przez w miarę szeroki, niezabudowany "korytarz".

3. Zorganizowanie wspólnego systemu komunikacji zbiorowej.
4. Utworzenie wspólnego z innymi gminami powiatu jeleniogórskiego, kompleksowego systemu gospodarki odpadowej z zakładem utylizacji odpadów. Włączenie miasta do regionalnego/subregionalnego systemu unieszkodliwiania i utylizacji odpadów przemysłowych i niebezpiecznych.
5. Kształtowanie wspólnego centrum kulturalnego "wyższej rangi".
6. Uwzględnienie obszarów wnioskowanych do objęcia ochroną przyrody.
7. Podjęcie wspólnych działań z gminą Podgórzyn na rzecz ochrony zbiornika „Sosnówka”, polegających m.in. na tworzeniu ram prawnych dla tej ochrony, w tym sporządzenie planu miejscowego, co najmniej na terenie strefy ochrony pośredniej wewnętrznej.

## **CZĘŚĆ IX. SYNTEZA**

### **ROZDZIAŁ 27. UZASADNIENIE I OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ**

Dążeniem nadrzędnym przy wyznaczaniu zasad rozwoju gospodarczego gminy jest ciągła poprawa jakości życia społeczności lokalnej.

Rozwój i modernizacja układu komunikacyjnego oraz poszerzenie oferty inwestycyjnej poprzez uruchomienie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, usługową oraz rekreacyjną jest szansą na wzmocnienie potencjału ekonomicznego, działalności turystycznej, rozwoju rzemiosła oraz małych rodzinnych przedsiębiorstwach.

Podstawowe problemy, które poruszono w zmianie studium dla terenów wyznaczonych na podstawie uchwały nr 68/XI/2007 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 12 czerwca 2007 roku. oraz uchwały nr 217/XXXI/2008 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 24 czerwca 2008 roku to:

1. Modernizacja układu komunikacyjnego ze względu na optymalizację jakości połączeń komunikacyjnych zewnętrznych i wewnętrznych niezbędnych przy obsłudze ruchu turystycznego i tranzytu związanego z lokalnym przemysłem.
2. Zapewnienie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz usługowego na terenach objętych zmianą.
3. Stworzenie możliwości rozwojowych dla funkcji turystycznej, rekreacyjnej i produkcyjnej

ściśle podporządkowanej reżimowi ochrony środowiska.

4. Określenie chronionych elementów środowiska przyrodniczego w tym terenów objętych strefami Natury 2000.
5. Rezygnacja z wprowadzenia zabudowy na terenach, na których opracowanie ekofizjograficzne i inwentaryzacja przyrodnicza wykazały istnienie siedlisk roślin i zwierząt chronionych.

## **ROZDZIAŁ 28. WPLYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W ZMIANIE STUDIUM**

W zmianie studium dla terenów wyznaczonych na podstawie uchwały nr 68/XI/2007 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 12 czerwca 2007 roku, oraz uchwały nr 217/XXXI/2008 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 24 czerwca 2008 roku zasoby środowiska naturalnego są podstawą do rozwoju w zakresie funkcji turystycznej, mieszkaniowej i usługowej. Czynnikiem hamującym rozwój w tych kierunkach mogą być jednak wysokie wymagania z zakresu ochrony środowiska, oraz niewystarczająco rozwinięty układ komunikacyjny. Zmiana studium zakłada usprawnienie układu komunikacyjnego, poprzez jego modernizację, przebudowę i wyznaczenie nowych przebiegów dróg, co pozwoli na poszerzenie oferty terenów pod inwestycje mieszkaniowe oraz podwyższy komfort jakości życia mieszkańców na terenie miasta.

Bardzo ważnym uwarunkowaniem jest w tym przypadku również usprawnienie połączeń komunikacyjnych zewnętrznych, co stanowi duży potencjał do rozwoju terenów aktywności gospodarczej i ściągnięcia nowych inwestorów zarówno lokalnych jak i zagranicznych.

Duże tereny chronione w ramach obszarów Natury 2000, oraz specjalne ograniczenia dotyczące nieprzekraczalnych norm zanieczyszczeń na nich, pozwalają zachować wysoką jakość środowiska naturalnego, co sprzyja rozwojowi wszystkich powyższych funkcji gminy.

## **ROZDZIAŁ 29. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU**

Celem opracowania zmiany studium dla terenów wyznaczonych na podstawie uchwały nr 68/XI/2007 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 12 czerwca 2007 roku, oraz uchwały nr 217/XXXI/2008 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 24 czerwca 2008 roku, było sporządzenie dokumentu zawierającego uaktualnione dane na temat uwarunkowań i kierunków rozwoju poszczególnych funkcji gminy na terenie jednostek objętych zmianą. W zmianie studium uwzględniono wszystkie elementy zagospodarowania przestrzennego obszaru, opracowane w następujących działach: rolnictwo, leśnictwo, przemysł, turystyka i rekreacja, uzdrowisko, mieszkalnictwo, usługi, infrastruktura. Szczególny nacisk położono na zagadnienia dotyczące



ochrony środowiska przyrodniczego oraz ustalono generalne zasady przebudowy układu przestrzenno – funkcjonalnego z uwzględnieniem w głównej mierze powiększenia terenów mieszkaniowych i terenów aktywności usługowej. Zmiany wniesione do dokumentu polegają przede wszystkim na wyznaczeniu nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub niską wielorodzinną, zabudowę mieszkaniowo – gospodarczą, zabudowę pensjonatową, usługi turystyki, usługi sportu i rekreacji oraz przebudowę układu komunikacyjnego.

## **CZĘŚĆ X. ANEKS UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W JELENIEJ GÓRZE DOTYCZĄCE STUDIUM**