

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr 8/III/2014
Rady Miasta Piechowice
z dnia 30 grudnia 2014r.

miasto PIECHOWICE

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Tekst ujednolicony

— listopad 1999r., grudzień 2014r. —

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

część opisowa:

1.	WPROWADZENIE	str. 3
2.	OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OPRACOWANIA	str. 7
3.	CELE ROZWOJU MIASTA	str. 8
4.	ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE	str. 9
	4.1. Stan istniejący - synteza	str. 9
	4.2. Uwarunkowania rozwoju	str. 13
	4.3. Kierunki rozwoju	str. 14
5.	ŚRODOWISKO KULTUROWE	str. 16
	5.1. Stan istniejący - synteza	str. 16
	5.2. Uwarunkowania rozwoju	str. 17
	5.3. Kierunki rozwoju	str. 18
6.	STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA I KOMUNIKACJA	str. 18
	6.1. Stan istniejący - synteza	str. 18
	6.2. Uwarunkowania rozwoju	str. 19
	6.3. Kierunki rozwoju	str. 20
7.	SFERA SPOŁECZNA	str. 25
	7.1. Stan istniejący - synteza	str. 25
	7.2. Uwarunkowania rozwoju	str. 26
	7.3. Kierunki rozwoju	str. 27
8.	SFERA GOSPODARCZA	str. 28
	8.1. Stan istniejący - synteza	str. 28
	8.2. Uwarunkowania rozwoju	str. 29
	8.3. Kierunki rozwoju	str. 30
9.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	str. 31
	9.1. Stan istniejący - synteza	str. 31
	9.2. Uwarunkowania rozwoju	str. 32
	9.3. Kierunki rozwoju	str. 32
10.	GOSPODARKA TERENAMI	str. 33
	10.1. Stan istniejący - synteza	str. 33
	10.2. Uwarunkowania rozwoju	str. 34
	10.3. Kierunki rozwoju	str. 35
11.	USTALENIA UZUPEŁNIAJĄCE DLA TERENÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM - KIERUNKI	str. 35
	11.1 Obszar "A"	str. 35
	11.2 Obszar "B"	str. 39
	11.3 Obszar "C"	str. 42
	11.4 Obszar "D"	str. 45
	11.5 Obszar "E"	str. 48
	11.6 Obszar "F"	str. 51
	11.7 Obszar „G”	str. 53
	11.8 Obszar „H”	str. 56
	11.9 Obszar „I”	str. 59
	11.10 Obszar „J”	str.

12.	OBSZARY WSKAZANE DO OBJĘCIA PLANAM MIEJSCOWYMI ORAZ OBJĘTE PLANAMI	str. 62
13.	WNIOSKI DO OPRACOWAŃ I PROGRAMÓW PONADLOKALNYCH	str. 63

część graficzna:

Nr rysunku	Tytuł	Skala
1	MIASTO PIECHOWICE uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego	1 : 5 000
2	MIASTO PIECHOWICE kierunki zagospodarowania przestrzennego	1 : 5 000
3	MIASTO PIECHOWICE kierunki zagospodarowania przestrzennego infrastruktura techniczna	1 : 5 000

zespół autorski:

Projektant	Branża
arch. Anna Podworska – Michalak (upr. 1145/90)	struktura funkcjonalno-przestrzenna i zagadnienia programowe, główny projektant studium 1999r. oraz zmian studium 2007r., 2013r. i 2014r.
Arch. Madgalena Kwasiuk	- współpraca autorska zmiana studium 2007r., - projektant zmian studium 2010r.
Urszula Kuncewicz	- projektant zmiany studium 2013r. (obszar „H”)
mgr Ewa Filipiak	ochrona środowiska przyrodniczego
mgr Maria Allen	ochrona środowiska kulturowego
mgr Krzysztof Kurek	ochrona środowiska kulturowego
mgr inż. Kazimierz Synowiec z zespołem	infrastruktura techniczna
mgr Andrzej Kurpiewski	ochrona środowiska (zmiany studium)
tech. arch. Romana Woźnicka-Klaczyk	opracowanie graficzne
tech. Leokadia Raczyńska	opracowanie graficzne(zmiana studium)

1. WPROWADZENIE:

Podstawą do sporządzenia niniejszej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piechowice jest Uchwała Nr 240/XLVIII/2014 Rady Miasta Piechowice z dnia 28 marca 2014r.

Tekst zmiany studium jest tekstem ujednoczonym, to znaczy zawiera dotychczasowe ustalenia w brzmieniu ustalonym Uchwałą Nr 186/XXXVIII/2013 Rady Miasta Piechowice z dnia 27 maja 2013r. uzupełnione o zmiany obejmujące:

- 1) niniejsze wprowadzenie, w tym podstawę prawną opracowania, w której uzupełniono informację nt uchwał stanowiących podstawę do sporządzenia kolejnych zmian niniejszego dokumentu oraz autorów poszczególnych projektów;
- 2) kolejny (nowy) podrozdział 11.10 zawierający merytoryczne ustalenia dotyczące obszaru objętego zmianą studium oznaczonego symbolem „J”;
- 3) nowelizację treści rozdziałów 4; 5 oraz 11 w zakresie ustaleń dotyczących granic terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych oraz zasad ich ochrony - w granicach administracyjnych miasta Piechowice.

Na część graficzną studium, uwzględniającą niniejszą zmianę, składają się dotychczasowe rysunki wymienione w spisie treści (zawartości opracowania), przy czym rysunek nr 3 nie uległ zmianie, natomiast rysunki nr 1 i 2 zostały skorygowane stosownie do przedmiotu niniejszej zmiany studium.

Podstawa prawna opracowania:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piechowice i zostało opracowane w oparciu o:

- uchwałę Nr 289/XLVIII/98 Rady Miejskiej w Piechowicach z dnia 26 maja 1998 r. w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piechowice,
- umowę nr 15/98 z dnia 12 października 1998 r. zawartą pomiędzy Zarządem Miasta Piechowice a Biurem Obsługi Inwestycji „DOM” sp. z o.o. w Jeleniej Górze.

Zakres i tryb sporządzania studium odpowiadał wymaganiom zawartym w art. 6 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r. z późn. zmianami). Dokument został uchwalony Uchwałą Nr 90/XV/99 Rady Miejskiej w Piechowicach z dnia 30 listopada 1999r.

W dokumencie uchwalonym w roku 1999 wprowadzono zmiany, dla których podstawą były n/w uchwały Rady Miasta Piechowice:

- a) Uchwała Nr 195/XXXVIII/2005 z dnia 30 sierpnia 2005r.,
- b) Uchwała Nr 201/XXXIX/2005 z dnia 27 września 2005r.,
- c) Uchwała Nr 33/VII/2007 z dnia 20 marca 2007r.,
- d) Uchwała Nr 202/XXXIII/08 z dnia 10 grudnia 2008r.,
- e) Uchwała Nr 235/XL/09 z dnia 30 kwietnia 2009r.,
- f) Uchwała Nr 25/VII/2011 z dnia 31.03.2011 r. zmieniona uchwałą Nr 80/XVII/2011 z dnia 15 grudnia 2011r.
- g) Uchwała Nr 27/VII/2011 Rady Miasta Piechowice z dnia 31 marca 2011r. z późniejszą zmianą wprowadzona Uchwałą Nr 110/XXIII/2012 z dnia 31 maja 2012r.;
- h) Uchwała Nr 240/XLVIII/2014 z dnia 28 marca 2014r.

Projekt zmian w studium na podstawie uchwał wymienionych w lit. a-c wykonano na podstawie umowy nr 2/06 z dnia 9 marca 2006r. zawartej pomiędzy Burmistrzem Piechowic a Pracownią Urbanistyczną „DOM” z siedzibą w Jeleniej Górze, ul. Bankowa 22, a opracowanie zostało uchwalone w 2 etapach:

- uchwałą Nr 34/VII/2007 Rady Miasta Piechowice z dnia 20 marca 2007r wprowadzono zmiany obejmujące obszary oznaczona na rysunku jako obszary C – F,
- uchwałą Nr 67/XII/07 Rady Miasta Piechowice z dnia 10 lipca 2007r prowadzono zmiany obejmujące obszary oznaczona na rysunku jako obszary A i B,

Projekt zmiany w studium na podstawie uchwały wymienionej w lit. d wykonano na podstawie umowy o dzieło nr 90/2008 z dnia 15 grudnia 2008r. zawartej pomiędzy Gminą Miejską Piechowice a arch. Magdaleną Kwasiuk, a opracowanie zostało uchwalone uchwałą Nr 338/LVIII/2010 Rady Miasta Piechowice z dnia 28 października 2010r. wprowadzającą zmiany obejmujące obszar oznaczony na rysunku jako obszar G.

Projekt zmiany w studium na podstawie uchwały wymienionej w lit. e wykonano na podstawie umowy o dzieło nr 50/2009 z dnia 15 czerwca 2009r. zawartej pomiędzy Gminą Miejską Piechowice a arch. Magdaleną Kwasiuk, a opracowanie zostało uchwalone uchwałą Nr 350/LIX/2010 Rady Miasta Piechowice z dnia 10 listopada 2010r. wprowadzającą zmiany obejmujące część obszaru oznaczonego na rysunku jako obszar D.

Projekt zmiany w studium na podstawie uchwały wymienionej w lit. f wykonało Jeleniogórskie Biuro Planowania i Projektowania sp. z o.o. w Jeleniej Górze, a opracowanie zostało uchwalone uchwałą Nr 183/XXXVII/2013 Rady Miasta Piechowice z dnia 25 kwietnia 2013r. wprowadzającą zmiany obejmujące obszar oznaczony na rysunku jako obszar H.

Projekt zmiany studium na podstawie uchwał wymienionych w lit. g wykonała Pracownia Urbanistyczna DOM w Jeleniej Górze, a opracowanie zostało uchwalone Uchwałą Nr 186/XXXVIII/013 Rady Miasta Piechowice z dnia 27 maja 2013r. wprowadzającą zmiany obejmujące obszar oznaczony na rysunku jako obszar I.

Projekt zmiany studium na podstawie uchwały wymienionej w lit. h wykonała Pracownia Urbanistyczna DOM w Jeleniej Górze, a opracowanie zostało uchwalone Uchwałą Nr 8/III/2014 Rady Miasta Piechowice z dnia 30 grudnia 2014r. wprowadzającą zmiany obejmujące obszar oznaczony na rysunku jako obszar J, oraz nowelizującą ustalenia dotyczące granic terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych oraz zasad ich ochrony - w granicach administracyjnych miasta Piechowice.

Podstawą dla opracowania zmiany w studium były aktualnie obowiązujące przepisy prawne, a w szczególności:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zmianami),
- ustawa z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2013r., poz. 594 ze zmianami)
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013r., poz. 1232, ze zmianami),
- ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013r. , poz. 1235 ze zmianami),
- ustawa z dnia 18 lipca 2001 - Prawo wodne (Dz. U. z 2012r., poz. 145 ze zmianami),
- ustawa z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013r., poz. 1409 ze zmianami),
- ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013r., poz. 260 ze zmianami),

- ustawa z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 poz. 1205 ze zmianami),
- ustawa dnia 16 kwietnia 2004 r., o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013r., poz. 627 ze zmianami),
- ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U.z 2003r. Nr 162 poz. 1568 ze zmianami),
- ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r., poz. 1059 ze zmianami),
- ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2010 r., Nr 193, poz. 1287 ze zmianami,
- ustawa z dnia 07 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. Nr 106, poz. 675 ze zmianami)

wraz z przepisami wykonawczymi.

Ponadto opracowanie zostało wykonane w oparciu o Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r., Nr 118, poz. 1233).

Przepisy szczególne obowiązujące w chwili wykonania studium różniły się znacząco od regulacji obowiązujących obecnie. Dlatego też zakres merytoryczny ustaleń dla obszarów objętych zmianą studium musiał zostać rozszerzony w stosunku do ustaleń jakie zawierała pierwsza edycja dokumentu.

Z tego powodu w części opisowej wprowadzono dodatkowy rozdział (11) pt. „ustalenia uzupełniające dla terenów objętych zmianą studium”. I tak obszary, w których dokument został zmieniony, poza ustaleniami zawartymi w rozdziałach 1-10 oraz 12 i 13, podlegają regulacjom dodatkowym opisanym w rozdziale 11. Ustalenia odnoszące się do zmiany studium wykonanej na podstawie Uchwały Nr 240/XLVIII/2014 z dnia 28 marca 2014r zamieszczono w rozdziałach 4, 5 oraz 11. Ponadto wszystkie zmiany w tekście studium (w tym objaśnienia zawarte w niniejszym rozdziale wyróżniono stosując szare tło).

Zakres merytoryczny zmian w studium:

Zmiany studium dotyczą lokalnych korekt ustaleń dotyczących kierunków zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów, nie zmieniając ramowej polityki gminy w zakresie gospodarki przestrzennej. Zmiany te bazują na uwarunkowaniach zdiagnozowanych w ramach opracowanego i uchwalonego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy **zaktualizowanych w zakresie granic terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych oraz zasad ich ochrony**. Po przeanalizowaniu treści merytorycznych zawartych w uwarunkowaniach zagospodarowania przestrzennego miasta Piechowice stwierdzono, że spełniają one kryteria wynikające z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ta część dokumentu nie wymaga dostosowania do nowych wymagań ustawowych, **a jedynie aktualizacji**.

Stosownie do w/w przepisu wymagane treści umieszczone są w następujących miejscach dokumentu:

- dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu – na rysunku uwarunkowań oraz w rozdziale 9 tekstu,
- stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony - na rysunku uwarunkowań oraz w rozdziałach 5 i 6 tekstu,

- stan środowiska w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego - na rysunku uwarunkowań oraz w rozdziale 4 tekstu,
- stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na rysunku uwarunkowań, oraz w rozdziale 5 tekstu,
- warunków i jakości życia mieszkańców w tym ochrony ich zdrowia, a także zagrożenia ludności i jej mienia - w rozdziałach 7 i 8 tekstu,
- potrzeb i możliwości rozwoju gminy - rozdziałach 4 oraz 6 – 8 tekstu,
- stanu prawnego gruntów oraz występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych - na rysunku uwarunkowań oraz w rozdziale 4, 5 i 10,
- występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych – obszary takie nie występują,
- występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych, wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych – na rysunku uwarunkowań,
- stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami - na rysunku studium oraz w rozdziale 9,
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych - w rozdziale 13.

Zmiany studium nie wiążą się ze zmianą polityki miasta dotyczącej rozwoju systemów infrastruktury technicznej a tym samym nie wywołuje konieczności zmiany rysunku nr 3.

W części dokumentu określającej diagnozę stanu istniejącego i uwarunkowania rozwoju miasta w ramach zmian studium wprowadzono oczywiste korekty związane ze zmianami jakie nastąpiły na przestrzeni lat dzielących czas opracowania dokumentu i jego zmian. Korekty te obejmują:

- zaktualizowane informacje statystyczne,
- zaktualizowane informacje nt. funkcji przemysłowej w mieście,
- informację nt likwidacji obszaru i terenu górniczego dla złoża granitu „Michałowice”.

Zestawienie dokumentów studium:

Na studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piechowice składają się, poza niniejszym opisem, 3 rysunki podstawowe w skali 1:5 000:

- uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miasta Piechowice,**
- kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Piechowice (z oznaczonymi terenami objętymi zmianami studium),**
- kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Piechowice – infrastruktura techniczna.**

Ponadto w dyspozycji Miasta Piechowice, znajdują się następujące materiały analityczne i pomocnicze:

L.p.	Rodzaj materiału / dokumentu	Forma
1.	Inwentaryzacja użytkowania terenów	rysunek w skali 1:5000 + opis
2.	Inwentaryzacja stanu władania gruntami	komplet map ewid. gruntów w skali 1:5000
3.	Rejestr wydanych decyzji	zestawienie tabelaryczne + rysunek w skali 1:500
4.	Rejestr wniosków do studium	zestawienie tabelaryczne + rysunek w skali 1:10 000

5.	Ocena stanu środowiska przyrodniczego	tekst + rysunek w skali 1:5000
6.	Wytyczne konserwatorskie	tekst + rysunek w skali 1:5000 + wykaz obiektów chronionych
7.	Infrastruktura techniczna (inwentaryzacja stanu istniejącego + kierunki rozwoju)	tekst + rysunek w skali 1:5000
8.	Analiza komunikacji i funkcji turystycznej	rysunek w skali 1:10 000
9.	Analizy programowe	tekst, zestawienia porównawcze
10.	Materiały informacyjne zgromadzone w wyniku ankiety przeprowadzonej wśród mieszkańców i głównych użytkowników terenu	zbiór ankiet, + ocena postulatów i wniosków
11.	Podział administracyjny i statystyczny obszaru	rysunek pomocniczy do analiz programowych
12.	Synteza studium: - ustalenia funkcjonalno – przestrzenne dla obszarów zainwestowanych miasta, - ustalenia funkcjonalno – przestrzenne dla obszarów nie zainwestowanych (południowa część miasta)	rysunek w skali 1: 10 000 rysunek w skali 1: 25 000
13.	Opracowanie ekofizjograficzne	rysunek w skali 1: 10 000, opracowany w ramach zmiany studium (2006r.)
14.	Aktualizacja opracowania ekofizjograficznego oraz prognoza oddziaływania na środowisko dla obszaru G (w ramach zmiany studium – 2009r.)	Tekst + rysunek w skali 1:1500
15.	Aktualizacja opracowania ekofizjograficznego oraz prognoza oddziaływania na środowisko dla obszaru D (w ramach zmiany studium – 2009r.)	Tekst + rysunek w skali 1:1500
16.	Prognoza oddziaływania na środowisko dla obszaru I (w ramach zmiany studium – 2012/2013r.)	Tekst
17.	Prognoza oddziaływania na środowisko dla obszaru J a także terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych oraz zasad ich ochrony - w granicach administracyjnych miasta Piechowice (wykonana w ramach zmiany studium – 2014r.)	Tekst

2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OPRACOWANIA:

Miasto Piechowice jest samodzielną jednostką samorządowa stopnia gminnego, położoną w powiecie jeleniogórskim, w zachodniej części Kotliny Jeleniogórskiej, w obrębie Przedgórze Karkonoszy – pomiędzy głównym grzbieciem Karkonoszy, a Kamienieckim Grzbieciem.

- podstawowe wielkości charakteryzujące miasto:**
 - łączna powierzchnia miasta – **4.329,0 ha**
w tym jednostki strukturalne:
 - Piechowice – **1.064,4 ha**
 - Górzyniec – **164,3 ha**
 - Michałowice – **2.148,8 ha**
 - Piastów – **703,9 ha**
 - Pakoszów – **247,6 ha**
 - powierzchnia terenów zainwestowanych – **630,0 ha**
 - powierzchnia terenów rolnych – **947,0 ha**
 - powierzchnia lasów i gruntów leśnych – **2.653,0 ha**
 - powierzchnia terenów pozostałych – **99,0 ha**
 - liczba mieszkańców – **6.518 osób**
 - gęstość zaludnienia – **152 osób / km²**
 - liczba mieszkań – **2.284**
 - liczba gospodarstw domowych – **2.328**

- sąsiedzi:**
 - od południa – Republika Czeska (bez przejścia granicznego),
 - od zachodu – miasto Szklarska Poręba,
 - od północy i wschodu – gmina Stara Kamienica,
 - od wschodu – miasto Jelenia Góra,

- wiodące funkcje miasta:**
 - przemysł i funkcje pokrewne,
 - turystyka i pokrewne usługi komercyjne,
 - mieszkalnictwo,
 - administracja wewnętrzna i usługi publiczne na rzecz mieszkańców,

- układ komunikacyjny:**
 - droga krajowa nr 3 Świnoujście – Jakuszcze – Granica Państwa,
 - droga wojewódzka nr 366 Piechowice – Kowary,
 - drogi powiatowe:
 - nr 12 503 Jelenia Góra – Stara Kamienica,
 - bez numeru – Jelenia Góra - Sobieszów - Jagniątków - Michałowice - droga nr 3,
 - linia kolejowa relacji Jelenia Góra – Szklarska Poręba.

3. CELE ROZWOJU MIASTA:

Celem głównym rozwoju przestrzennego oraz społeczno-gospodarczego miasta Piechowice jest dążenie do uzyskania takiej jego struktury, która w zrównoważony i harmonijny sposób pozwoli na wykorzystanie jego zasobów dla poprawy warunków życia mieszkańców, przy zachowaniu i rewaloryzacji najcenniejszych elementów środowiska przyrodniczego i kulturowego poprzez wykorzystanie następujących walorów:

- położenia w obszarze o wybitnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych o ugruntowanej pozycji na turystycznej mapie Polski, przy ważnym międzynarodowym szlaku komunikacyjnym;
- tradycji gospodarczej opartej dobrze rozwiniętą funkcją przemysłową;
- dobrze rozwiniętej funkcji administracyjnej i usług publicznych szczebla podstawowego.

Uznano, iż cel ten winien być realizowany poprzez następujące cele strategiczne:

- rozwój Piechowic jako samodzielnego ośrodka turystycznego z rozbudowaną i zróżnicowaną bazą turystyczno-wypoczynkową oraz sportową,
- rozwój funkcji mieszkaniowej dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców przy założonym standardzie 30 m² powierzchni użytkowej / 1 mieszkańca w zróżnicowanych formach zabudowy,
- ochronę zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego, których dobry stan jest warunkiem rozwoju funkcji turystycznej oraz bezpośrednio wpływa na jakość warunków zamieszkania i życia mieszkańców,
- ochronę i poprawę jakości przestrzeni urbanistycznej uwzględniającej dotychczasowe historycznie ukształtowane układy przestrzenne,
- utrzymanie funkcji przemysłowej z jej restrukturyzacją w kierunku przemysłu o wysokiej technologii i maksymalnie ograniczonego wpływu na środowisko przyrodnicze,
- rozwój funkcji związanych z obsługą komunikacji jako ważnej gałęzi gospodarki obszaru,
- stworzenie warunków przestrzennych dla rozwoju zróżnicowanych form tzw. małej przedsiębiorczości w sektorze usług i wytwórczości,
- rozwój infrastruktury technicznej w kierunku pełnego wyposażenia obszaru w media.

Każdemu z w/w celów strategicznych odpowiadają cele operacyjne, wyrażone w kierunkach rozwoju obszaru.

4. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE:

W ramach prac nad zmianą studium (maj, 2006r.) dla obszaru całego miasta zostało wykonane opracowanie ekofizjograficzne. Opracowanie to zawiera bardzo szczegółową diagnozę stanu istniejącego oraz wskazania planistyczne i należy traktować je jako uzupełnienie niniejszego rozdziału. Zmiany studium zostały podporządkowane tym wskazaniom.

4.1. STAN ISTNIEJĄCY:

4.1.1. Położenie fizyczno-geograficzne:

Piechowice położone są w makroregionie Sudety Zachodnie, w obszarze mikroregionów geograficznych:

- Głównego Grzbietu Karkonoszy** – masywu położonego w piętrze wysokościowym 800÷1500 m npm, z Łabskim Szczytem (1472 m npm), Wielkim Szyszakiem (1509 m npm) i urwistymi ścianami skalnymi kotłów polodowcowych (Wielkiego, Małego i Śnieżnego),
- Karkonoskiego Padolu Śródgórskiego** – podłużnego tektonicznego obniżenia oddzielającego Główny Grzbiet od Przedgórza Karkonoszy,
- Przedgórza Karkonoszy** – niższego stopnia górskiego w poziomie 600÷800 m npm ze szczytami: Płoczczań 747 m npm, Grzybowiec 750 m npm, Młynik 686 m npm i Drewniak 672 m npm,
- Obniżenia Sobieszowa** – prawie płaskiego obniżenia podgórskiego na wysokości 350÷400 m npm, rozciętego korytem rzeki Kamiennej.

Głęboko wcięta i malownicza dolina Kamiennej oddziela Karkonosze od mezoregionu Góry Izerskie. Północno-zachodnia część miasta zajmuje 2 niewielkie fragmenty:

- Wysokiego Grzbietu** i

□ **Kamienieckiego Grzbietu.**

Na całym górskim obszarze powszechne są skałki, ostańce zwietrzelinowo-denudacyjne występujące pojedynczo lub jako grupy skalne, gładzowiska, blokowiska i ściany skalne.

4.1.2. Budowa geologiczna i surowce mineralne:

Obszar opracowania znajduje się w obrębie bloku karkonosko-izerskiego zbudowanego ze skał granitowych z żyłami kwarcowymi, pegmatytowymi i aplitowymi. Północno-zachodnią część okrywy granitu Karkonoszy budują głównie gnejsy i lokalnie cienkie wkładki łupków łuszczkowych.

Południowe zbocza Wysokiego Grzbietu to głównie ciemne, twarde hornfelsy.

Z występujących tu surowców skalnych eksploatowany na większą skalę były jedynie granit ze złoża w Michałowicach (eksploatację wstrzymano). Złoże to (granit biotytowy) udokumentowane zostało w kategorii B i C, bilansowej i pozabilansowej (1975r.). Dla złoża ustanowiony został obszar i teren górniczy (Zarządzenie MBiPMB nr 1206 z dnia 04.11.1983 r.). Obecnie (2006r.) decyzje ustanawiające obszar i teren górniczy nie obowiązują.

Badania poszukiwawcze innych surowców mineralnych nie wykazały występowania na terenie Piechowic innych złóż odpowiednich do eksploatacji.

4.1.3. Wody powierzchniowe:

Miasto leży w całości w zlewni rzeki Kamiennej, należącej do dorzecza Bobru. Główne dopływy Kamiennej to:

- lewostronne – Mała Kamienna i Piastówka,
- prawostronne – Szklarka, Czarna Płóczka, Rudnik i Piekielnik.

Są to typowe cieki górskie o bardzo zmiennych przepływach. Ich spadki w strefach źródłiskowych osiągają miejscami do 200‰. Sieć hydrograficzna jest dobrze rozwinięta – wynik warunków klimatycznych, budowy podłoża oraz ukształtowania terenu.

Naturalne wody stojące to jedynie 2 polodowcowe Śnieżne Stawki. Ponadto na terenach podgórskich występuje kilka niewielkich sztucznych zbiorników wodnych – głównie stawów hodowlanych i basenów. Przy wschodniej granicy miasta znajduje się suchy zbiornik przeciwpowodziowy „Sobieszów”.

4.1.4. Wody podziemne:

W Karkonoszach wyróżniają się dwie strefy hydrogeologiczne:

- krystaliczne podłoże z systemem wód szczelinowych,
- wody zalegające w pokrywach – utworach czwartorzędowych.

Kolejnymi strukturami wodonośnymi, ale już o mniejszym znaczeniu są torfowiska oraz utwory aluwialne.

Naturalne wypływy zwietrzelinowe i morenowe zaliczane do okresowych czynne są w okresach topnienia śniegów oraz po długotrwałych opadach. Średnia ich wydajność sięga 1 l/s.

Miasto znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Karkonosze” zaliczanego do obszarów najwyższej ochrony (ONO) i oznaczonego nr 344.

4.1.5. Warunki klimatyczne:

Odbiciem silnie zróżnicowanej rzeźby terenu i warunków wysokościowych jest położenie obszaru opracowania aż w 5 piętrach klimatycznych regionu jeleniogórskiego:

- a) piętro najniższe – najcieplejsze (do ok. 450 m npm), ze średnią roczną temperaturą ok. 7°C,
- b) piętro przejściowe (450÷600 m npm), ze średnią temperaturą roku 6÷6,5°C,
- c) piętro chłodne, bez lata termicznego (600÷800 m npm), ze średnią temperaturą roku 5÷5,5°C,
- d) piętro zimne (800÷1000 m npm), ze średnią temperaturą roku – 4,5°C,
- e) piętro najwyższe, o najsurowszych warunkach (powyżej 1000 m npm), ze średnią temperaturą roku 0÷1°C.

Niezależnie od pionowego zróżnicowania klimatycznego, bardzo wyraźnie zaznaczają się tu lokalne różnice w nasłonecznieniu i związany z tym rozkład temperatur i wilgotności powietrza.

Dno doliny Kamiennej i jej dopływu Małej Kamiennej cechuje duża częstotliwość występowanie inwersji termicznych, wydłużony okres zalegania chłodnych i wilgotnych mas powietrza z tendencją do tworzenia się mrozowisk. Podobnie niekorzystne warunki panują w rejonach przydolinnych.

W omawianym obszarze dominują wiatry zachodnie i północno-zachodnie, charakteryzujące się znaczną częstotliwością.

4.1.6. Warunki glebowe:

Większość gleb należy do typu brunatnych lub bielic wytworzonych ze zwietrzelin.

W dolinach rzecznych przeważają mady. Również i tu zaznacza się piętrowość.

W reglu dolnym (do 1000 m npm) przeważają gleby brunatne kwaśne oraz bielice. W reglu górnym (do 1250 m npm) często występują rankery bielicowane oraz gleby bielicowo-glejowe, na płaskich fragmentach terenów podmokłych – gleby torfowe torfowisk wysokich i przejściowych. W partii szczytowej Karkonoszy występują najczęściej gleby niewykształcone, płytkie.

Kompleksy gleb chronionych skoncentrowane są przede wszystkim na obszarach dolinnych, w rejonie Pakoszowa i Piastowa.

Cały obszar Piechowic położony jest w granicach administracyjnych miasta.

W związku z powyższym nie występują tu grunty rolne objęte ochroną prawną na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

4.1.7. Szata roślinna:

Zbiorowiska tworzące łądowe ekosystemy nieleśne występują przede wszystkim powyżej górnej granicy lasu, składając się na zróżnicowaną szatę roślinną piętra subalpejskiego (pow. 1250 m npm). Największą powierzchnię zajmują tu zarośla kosodrzewiny, natomiast do unikalnych zalicza się zbiorowiska roślinne porastające żyłę bazaltową w Małym Śnieżnym Kotle. W piętrze tym charakterystyczne są również torfowiska.

W niższych piętrach do bardziej rozpowszechnionych należą zbiorowiska łąk śródleśnych, zespoły charakterystyczne dla źródlisk i terenów przystokowych.

Podstawowe znaczenie mają tu jednak lasy. Pod względem przyrodniczo-leśnym należą do VII Sudeckiej Krainy, natomiast administracyjnie przede wszystkim do:

- Nadleśnictwa Szklarska Poręba,
- Karkonoskiego Parku Narodowego.

Wg typologii leśnej obszar siedliskowy odpowiada typowi boru mieszanego górskiego (BMG) oraz lasu mieszanego górskiego (LMG). Regiel górny 1000÷-1250 m npm) to domena świerka pospolitego, który tworzy tu jednowiekowe drzewostany z domieszką jarzębiny i kosodrzewiny.

Siedlisko boru wysokogórskiego (BWG) i boru górskiego (BG). W strefie tej szczególnie silnie zaznaczyły się szkodliwe oddziaływania emisji przemysłowych, a także gradacje szkodliwych owadów.

W wyniku aktualnie opracowywanej inwentaryzacji przyrodniczej miasta Piechowice, stwierdzono potrzebę rozszerzenia dotychczasowych form ochrony środowiska przyrodniczego poprzez:

- skorygowanie (poszerzenie) granic Karkonoskiego Parku Narodowego,
- utworzenie nowych rezerwatów przyrodniczych,
- utworzenie użytków ekologicznych dla ochrony stwierdzonych stanowisk faunistycznych i florystycznych,
- uzupełnienie rejestru pomników przyrody.

Rejon Piechowic, podobnie jak całe Sudety Zachodnie znajduje się od dawna pod wpływem różnorodnej działalności człowieka, w tym szkodliwych emisji przemysłowych. Ocenia się, że ponad połowa z ogólnej liczby gatunków i podgatunków drzew i krzewów występujących tu w naturalny sposób jest obecnie w regresie z tendencją do zmniejszania zasięgów. Prawie całkowicie wyginęła jodła i wiąz.

4.1.8. Obszary i obiekty objęte ochroną prawną:

W Piechowicach występują następujące **obszary i obiekty objęte ochroną prawną:**

- Karkonoski Park Narodowy z rezerwatem ścisłym wyznaczonym dla najwyższych partii Karkonoszy; ~~(obecnie także obszar ochrony Natura 2000);~~
- otulina Karkonoskiego Parku Narodowego; ~~(obecnie obszar ochrony Natura 2000);~~
- obszar Natura 2000 Karkonosze PLB 02 0007;
- obszar Natura 2000 Karkonosze PLH 020006;
- obszar Natura 2000 Góry Izerskie PLB 020009;
- obszar Natura 2000 Łąki Gór i Pogórza Izerskiego PLH 020102;
- lasy ochronne – status ten dotyczy wszystkich lasów państwowych w granicach miasta;
- pomniki przyrody (10 obiektów, w tym 2 objęte wnioskiem o wykreślenie z rejestru ze względu na zły stan zdrowotny);

- założenie pałacowo-parkowe w Pakoszowie;
- cmentarz przykościelny w Piastowie;
- udokumentowane złoża granitu Michałowice;
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią wskazane w studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Górny Bóbr.

Ponadto miasto położone jest w całości w obrębie terenów wchodzących w skład Obszaru Chronionego Krajobrazu Karkonosze – Góry Izerskie, który wskutek zmian legislacyjnych przestał być obowiązującą formą ochrony.

4.1.9. Stan i zagrożenia środowiska przyrodniczego:

Stan czystości głównej osi hydrograficznej miasta – rzeki Kamiennej – kwalifikuje się do III kl. zarówno pod względem chemicznym jak i hydrobiologicznym.

Miasto posiada oczyszczalnię ścieków komunalnych i systematycznie rozbudowywaną sieć kanalizacyjną.

Odpady komunalne składowane są na 2 wysypiska – w Siedlęcinie (gm. Jeżów Sudecki) oraz w Ścięgnach (gm. Podgórzyn), przy czym zdecydowana większość odpadów trafia do Siedlęcina. Wysypisko w Siedlęcinie może funkcjonować do ok. 2005 r., natomiast obiekt w Ścięgnach wystarczy na ok. 20 lat (zrealizowano 2 nowe kwatery, planuje się rekultywację najstarszej części i przywrócenie jej do dalszego użytkowania). Miasto nie ma rozwiązanej gospodarki komunalnymi odpadami niebezpiecznymi.

W Piechowicach nie występują obiekty szczególnie szkodliwe dla środowiska.

Głównymi źródłami zanieczyszczeń są:

- zanieczyszczenia transgraniczne,
- emisje niezorganizowane (głównie z palenisk domowych),
- transport drogowy (stanowiący także istotne źródło hałasu),
- ścieki bytowo-komunalne z obszarów nie włączonych do miejskiego systemu oczyszczania.

4.2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU:

4.2.1. Uwarunkowania wspomagające rozwój obszaru:

- Piechowice położone są w jednym z najatrakcyjniejszych przyrodniczo i krajobrazowo regionów Polski, o wybitnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych i ugruntowanej renomie turystycznej;
- na atrakcyjność krajobrazową obszaru zasadniczy wpływ ma rzeźba terenu – bardzo urozmaicona o deniwelacjach sięgających 800 m i równoczesnym znacznym udziale powierzchni stosunkowo płaskich, nisko położonych. Miasto dysponuje zarówno terenami przydatnymi do działalności gospodarczej jak i obszarami górskimi o wybitnych walorach turystycznych;
- złoża granitu występujące w rejonie Michałowic mogą stanowić przedmiot dalszej eksploatacji, przy czym aktualnie nie ma dla tej działalności podstaw formalno - prawnych;

- dobrze rozwinięta sieć hydrograficzna, na która składają się przede wszystkim potoki górskie istotnie wzbogaca krajobraz i sprzyja różnorodności gatunkowej świata roślinnego i zwierzęcego;
- zagrożenie powodziowe obszaru jest niewielkie;
- południowa część miasta położona jest nad głównym zbiornikiem wód podziemnych „Karkonosze” (nr 344), stanowiącym rezerwuuar wody pitnej o charakterze regionalnym. Uwarunkowanie to jest obecnie trudne do zakwalifikowania ze względu na stopień rozpoznania zasobu;
- długie zaleganie pokrywy śnieżnej w wyższych partiach gór sprzyja rozwojowi sportów (główne stacje narciarskie Karkonoszy zlokalizowane są poza obszarem opracowania, jednak miasto może być rejonem uzupełniającej bazy pobytowej dla narciarzy korzystających z infrastruktury sportowej Szklarskiej Poręby);
- zwarty kompleks gleb chronionych (mady i gleby brunatne III i IV klasy bonitacyjnej) w rejonie Pakoszowa i dolnego Piastowa pozwala na utrzymanie rolnictwa w mieście jako funkcji uzupełniającej – głównie na potrzeby rynku lokalnego;
- szatę roślinną miasta oraz świat zwierzęcy, zwłaszcza w wyższych partiach Karkonoszy cechuje występowanie gatunków unikalnych w skali kraju. Wiele z nich objętych jest ochroną prawną. Podwyższa to atrakcyjność obszaru (walor turystyczny i dydaktyczny);
- znaczny zasięg przestrzenny terenów chronionych oraz postulowanych do objęcia ochroną sprzyja systematycznej poprawie ich stanu sanitarnego i podwyższenia atrakcyjności miasta jako miejsca zamieszkania i wypoczynku;
- szeroko zakrojone i konsekwentnie realizowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej wpływają na systematyczną poprawę stanu środowiska w mieście.

4.2.2. Uwarunkowania ograniczające bądź utrudniające rozwój obszaru:

- Budowa geologiczna oraz ukształtowanie terenu stwarza ograniczenia inwestycyjne na znacznych obszarach górskich, podwyższając niezbędne nakłady inwestycyjne i stwarzając utrudnienia w wyposażeniu technicznym;
- surowce mineralne (poza złożem granitu w Michałowicach) nie przedstawiają wartości gospodarczej;
- zmienność przepływów utrudnia gospodarcze wykorzystanie Kamiennej – głównej rzeki obszaru oraz jej dopływów;
- zasoby wód powierzchniowych oraz płytkich wód podziemnych są znaczne, jednak brak odpowiedniego systemu retencji ogranicza ich dyspozycyjność;
- warunki klimatyczne cechuje znaczna zmienność i zróżnicowanie – duża ilość wiatrów (w tym silnych), opadów, inwersje termiczne oraz słabe nasłonecznienie znacznych powierzchni terenu są czynnikami oddziałującymi negatywnie, podwyższającymi ryzyko niektórych rodzajów działalności gospodarczej – np. turystyki czy rolnictwa;
- warunki klimatyczne wpływają na okresowe pogorszenie samopoczucia u meteoropatów, obszar klimatycznie nie sprzyjają przebywaniu ludzi ze schorzeniami serca i układu krążenia;

- gleby na obszarach pozadolinnych mają niską przydatność rolniczą, w dużej mierze podlegają erozji, zwłaszcza wskutek znacznego wyniszczenia lasów;
- znaczny zasięg przestrzenny terenów chronionych wprowadza ograniczenia gospodarcze, w szczególności w odniesieniu do lasów i zasobów faunistycznych;
- wieloletnie zaniedbania w gospodarce ściekowej, obniżają przydatność wód powierzchniowych do celów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- brak kompleksowych rozwiązań w gospodarce ciepłej oraz znaczny ruch samochodowy niekorzystnie wpływają na stan powietrza (zwłaszcza w zimie).
- w granicach miasta występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary wymagające ochrony przed zalaniem z uwagi na istniejące zainwestowanie, wartość gospodarczą lub kulturową wyznaczone w „Studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Górny Bóbr”.

4.3. KIERUNKI ROZWOJU:

- wybitne walory przyrodniczo-krajobrazowe obszaru sprzyjają rozwojowi turystyki, wypoczynku i sportu. Funkcje te winny być docelowo jednym z najdynamiczniej rozwijających się sektorów gospodarczych miasta.
Kierunek ten wymaga szczególnie pieczołowitej ochrony zasobów środowiska przyrodniczego jako czynnika warunkującego rozwój omawianej sfery gospodarczej;
- należy dokonać analizy zasadności dalszej eksploatacji złoża granitu Michałowice. Problem ten jest różnie widziany. Zdaniem geologów należy dopuścić dalszą eksploatację złoża, natomiast postulatem przyrodników jest ustanowienie w miejscu kamieniołomu zespołu przyrodniczo-krajobrazowego.
W opracowaniu rozważyć należy także możliwość i ewentualny zakres docelowego wykorzystania turystycznego bądź sportowego obszaru (miejsca biwakowe i dydaktyczne, ściana wspinaczkowa itp.);
- do czasu wydania przez Dyrektora RZGW decyzji ustalającej zasięg terenów bezpośredniego zagrożenia powodzią, wszelkie inwestycje kubaturowe na terenach położonych w zasięgu powodzi z 1997 roku należy uzgadniać z Okręgową Dyrekcją Gospodarki Wodnej;
- w oznaczonych na rysunkach studium obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, ustalonych na podstawie „Studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Górny Bóbr”, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- należy respektować wymagania ustalone przepisami szczególnymi i nadrzędnymi w odniesieniu do ustanowionych obszarów chronionych, **a także objąć ochroną nowe, następujące obszary:**
 - fragment lasu przy Małej Kamiennej w zachodniej części Górzyńca – postulowana forma ochrony – **rezerwat florystyczny**,
 - Borówczane Skały, Zbójnickie Skały, Bobrowe Skały oraz skałki pod szczytem Grzybowiec – postulowana forma ochrony – **pomniki przyrody nieożywionej**,
 - tereny przylegające do granicy KPN, poniżej Łabskiego Szczytu, Śnieżnych Kotłów i Mielca – tymczasowo **w formie użytków ekologicznych a docelowo włączyć w obszar KPN**,

- rejon góry Złoty Widok oraz Kociołków (Michałowice) – postulowana forma ochrony – **zespół przyrodniczo-krajobrazowy**,
- zespół łąk w północnej części jednostki strukturalnej Górzyniec (stanowiących także obszar reliktyw gospodarki pasterskiej) – w formie **zespołu przyrodniczo-krajobrazowego** (lub częściowo w formie użytków ekologicznych),
- buczyny w rejonie wodospadu Szklarki oraz rzeki Kamiennej i w rejonie Cichej Doliny oraz otoczenie Bobrowych Skał, Czarnej Płóczki i Trzech Jaworów – w formie **użytków ekologicznych**,
- obiekty przyrody ożywionej zakwalifikowane w inwentaryzacji przyrodniczej do objęcia ochroną – w formie **pomników przyrody ożywionej** (po zakończeniu prac dokumentacyjnych).

Ponadto zakazem prac regulacyjnych należy objąć w okresie kwiecień-lipiec koryta rzek Kamiennej i Małej Kamiennej;

- należy dążyć do określenia (wspólnych dla wszystkich gmin) zasad ochrony terenów położonych w byłym obszarze chronionego krajobrazu Karkonosze – Góry Izerskie. Zasady ochrony tego obszaru winno określić studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego;
- należy dążyć do utrzymania i integracji dotychczas wykształconych form ochrony przyrody i krajobrazu w obszarze Karkonoszy i Gór Izerskich po obu stronach granicy polsko-czeskiej, zwłaszcza w obrębie Bilateralnego Rezerwatu Biosfery Karkonosze / Krkonose;
- należy respektować wymagania wynikające z planów ochrony oraz planów zadań ochronnych sporządzanych dla Karkonoskiego Parku Narodowego oraz obszarów Natura 2000.
- należy dążyć do zachowania zwartych kompleksów gruntów rolnych o najwyższej przydatności rolniczej. Zmiany przeznaczenia w tych obszarach winny być ściśle kontrolowane i następować wyłącznie w przypadkach uzasadnionych przestrzennie i ekonomicznie (przede wszystkim w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zainwestowania);
- należy dążyć do trwałego zadarniania lub zalesiania terenów erozyjnych – proponowany przebieg granicy rolno-leśnej określono w rysunku studium;
- należy konsekwentnie doposażyć miasto w obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, realizowane w oparciu o kompleksowe programy lub koncepcje branżowe, celem poprawy stanu środowiska, warunków zamieszkania i atrakcyjności turystycznej miasta;
- należy wyeliminować możliwość lokalizacji na obszarze miasta obiektów uznanych przepisami szczególnymi za szczególnie szkodliwe dla środowiska;
- należy opracować program gospodarki komunalnymi odpadami niebezpiecznymi.

5. ŚRODOWISKO KULTUROWE:

5.1. STAN ISTNIEJĄCY - SYNTEZA:

Pierwsze zapisy dotyczące Piechowic pochodzące z XIV w. łączą się z hutnictwem szkła w Cichej Dolinie, które poprzedzało tu późniejszy rozwój tej funkcji w Szklarskiej Porębie. Miasto rozwinęło się w dolinie rzeki Kamiennej z wiejskiego, łańcuchowego układu. Poza hutnictwem szkła rozwijał się tu stopniowo przemysł papierniczy (XVIII w.) i tkacki (XVIII/XIX w.).

Obecnie miasto obejmuje poza pierwszym obszarem Piechowic 4 jednostki strukturalne zróżnicowane przestrzennie i funkcjonalnie. Składają się na nie:

- łańcuchowy, wiejski ciąg osadniczy **Piastowa** i **Pakoszowa** na wschodzie,
- **Górzyniec** – osiedle o dominującej pierwotnie rozproszonej zabudowie wiejskiej przemieszanej ze współczesną zabudową mieszkaniową, położone na północny-zachód od Piechowic,
- **Michałowice** – kameralne wczasowisko z XIX w. obecnie pełniące także funkcję luksusowego osiedla mieszkaniowego.

Wartości środowiska kulturowego objęte ochroną prawną:

— *obiekty wpisane do rejestru zabytków*

Pakoszów – pałac	nr rej. 619
Pakoszów – park przypałacowy	nr rej. 506/J
Piechowice – budynek nr 17 przy ul. Bocznej	nr rej. 488/J
Piechowice – D.W. „Uroczysko I”	nr rej. 1045/J
Piastów – kościół filialny pw. Bożego Ciała	nr rej. 715/J
Piastów – cmentarz przykościelny	nr rej. 946/J
Piechowice – Wodociągowa Wieża Ciśnień PKP	nr rej. 1267/J

— *obiekty w ewidencji WKZ*

Piechowice	• 165 obiektów (obiekty kultury, budynki przemysłowe, domy mieszkalne oraz obiekty techniczne)
Pakoszów	• 55 obiektów (budynki mieszkalne i gospodarcze)
Piastów	• 73 obiekty (budynki mieszkalne i gospodarcze)
Górzyniec	• 63 obiekty (budynki mieszkalne i gospodarcze oraz szkoła)
Michałowice	• 30 obiektów (budynki mieszkalne i wczasowe)

— *obszary w ewidencji zabytków:*

Piechowice	• strefa ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego; • strefa „W” ochrony archeologicznej (Cicha Dolina); • strefa „OW” obserwacji archeologicznej;
Pakoszów	• strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego; • strefa „W” ochrony archeologicznej (Zespół pałacowo - parkowy); • strefa „OW” obserwacji archeologicznej;
Piastów	• strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego; • strefa „OW” obserwacji archeologicznej;
Górzyniec	• strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego; • strefa „OW” obserwacji archeologicznej;

Michałowice	<ul style="list-style-type: none">• strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego;• strefa „OW” obserwacji archeologicznej;
-------------	---

Ponadto w obszarze miasta występuje 21 stanowisk archeologicznych. Ich lokalizacje oznaczono na rysunku studium. Za najcenniejszy uznaje się rejon Cichej Doliny, gdzie udokumentowano relikty XIV wiecznej huty szkła.

5.2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU:

5.2.1. Uwarunkowania wspomagające rozwój obszaru:

- Na terenie miasta znajdują się liczne obiekty i obszary zabytkowe figuruje w rejestrze zabytków oraz ewidencji WKZ, które są wyrazem tożsamości kulturowej obszaru i winny wyznaczać ramy architektoniczno-przestrzenne dla nowych przedsięwzięć inwestycyjnych;
- obiekty zabytkowe objęte są aktualnie ochroną prawną, która obejmuje:
 - ochronę obiektów zabytkowych poprzez wpis do rejestru zabytków lub ewidencji WKZ,
 - ochronę zespołów urbanistycznych poprzez ustanowienie stref ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego i układów ruralistycznych oraz wpis do ewidencji zabytków;
 - ochronę zespołów urbanistycznych poprzez ustalenie strefy „A” i „B” ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
 - ochronę zasobów archeologicznych poprzez ustalenie i udokumentowanie stanowisk archeologicznych,
 - ochronę zasobów archeologicznych poprzez ustanowienie stref „OW” obserwacji archeologicznej i wpis do ewidencji zabytków
 - ochronę reliktyw hutnictwa szkła w Cichej Dolinie poprzez ustanowienie i wpis do ewidencji zabytków strefy „W” ochrony konserwatorskiej;
 - ochronę zespołu pałacowo parkowego Pakoszków poprzez ustanowienie i wpis do ewidencji zabytków strefy „W” ochrony konserwatorskiej.
- poza obiektami figurującymi w rejestrach i ewidencji WKZ na terenie miasta występują także liczne inne obiekty powstałe przed 1945 r., które kształtują strukturę przestrzenną i charakteryzują się znaczną wartością historyczną i architektoniczną;
- relikty gospodarki pasterskiej na zboczach Kamienieckiego Grzbietu w Górzyńcu oraz relikty hutnictwa w Cichej Dolinie stwarzają potencjalną możliwość szczególnie atrakcyjnego zagospodarowania w kierunku dydaktyczno-turystycznym.

5.2.2. Uwarunkowania ograniczające, bądź utrudniające rozwój obszaru:

- Znaczną część obiektów zabytkowych charakteryzują złe stany techniczne i wysoki stopień dekapitalizacji. Właściciele i zarządcy tych obiektów nie zawsze dysponują środkami finansowymi gwarantującymi ich utrzymanie w należytym stanie techniczno-funkcjonalnym;
- w remontach obiektów zabytkowych znaczny udział mają działania prowadzone przez właścicieli na własną rękę, bez stosownych projektów, pozwoleń i zgłoszeń, naruszając trwale wartości przestrzenne i historyczne (najczęściej prace te dotyczą

dobudowy drobnych elementów do głównej bryły, wymiany stolarki otworowej, stosowanie współczesnych okładzin ściennych z tworzyw sztucznych itp.);

- w otoczeniu obiektów zabytkowych oraz w historycznie ukształtowanych zespołach urbanistycznych występują elementy dysharmonizujące (głównie współczesne, niedostosowane skalą, wyrazem architektonicznym i wykończeniem), które trwale naruszają wartości krajobrazu kulturowego;
- z dniem 01.01.2000 r. (wobec utraty ważności planu ogólnego miasta), narzędziami służącymi ochronie zabytków pozostały przepisy szczególne - ustawa o ochronie dóbr kultury a aktualnie ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, decyzje o wpisie do rejestru zabytków oraz materiały ewidencyjne konserwatora zabytków. **Nie zagwarantuje to dostatecznej i pełnej ochrony wartości środowiska kulturowego, w którym poza samymi zabytkami ważne są konteksty i przestrzenie je otaczające wymagające szczególnych rygorów i kontroli procesów inwestycyjnych, celem wyróżnienia bądź zachowania ich wartości historycznej. Dzięki wpisaniu do ewidencji zabytków stref ochrony konserwatorskiej obejmujących większość zainwestowanych obszarów miasta istnieją dobre warunki dla kompleksowej ochrony krajobrazu kulturowego.**

5.3. KIERUNKI ROZWOJU:

- Należy dokonać pełnego rozpoznania zasobów kulturowych miasta i uzupełnić ewidencję WKZ o wartościowe historycznie i kulturowe obiekty nie objęte dotychczas spisem konserwatorskim;
- należy dokonać pełnego rozpoznania i oceny wartości kulturowej reliktyw gospodarki pasterskiej w obszarze południowego zbocza Kamienieckiego Grzbietu (obszar ten oznaczono orientacyjnie na rysunku studium) i na tej podstawie opracować zakres ochrony w ramach projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego. W wypadku wprowadzania w omawianym obszarze zainwestowania należy stworzyć preferencje dla obiektów zabytkowych dyslokowanych z obszarów zagrożonych;
- dla szczególnie wartościowych obszarów narażonych na znaczny ruch inwestycyjny postuluje się opracowywanie planów miejscowych jako narzędzia dla prowadzenia właściwej, zgodnej z uwarunkowaniami historyczno-kulturowymi gospodarki przestrzennej. Plany winny określać także granice stref ochrony konserwatorskiej i wynikające z nich rygory;
- postuluje się utworzenie stałej ekspozycji reliktyw hutnictwa szkła w Cichej Dolinie oraz organizowania tam cyklicznych imprez turystyczno-dydaktycznych;
- należy promować dobre wzorce w renowacji zabytków i tworzyć zachęty dla kultywowania lokalnej tradycji w budownictwie (poprzez wsparcie materialne, konkursy, akcje promujące inwestorów i wykonawców itp.).
- **w strefach ochrony konserwatorskiej ujętych w ewidencji zabytków należy kształtować zabudowę w nawiązaniu do lokalnej tradycji, z poszanowaniem historycznych walorów zabudowy, jej rozplanowania, podziałów parcelacyjnych oraz układów zieleni. Nowo realizowana zabudowa winna skalą, formą architektoniczną oraz zastosowanymi materiałami wykończeniowymi w sposób twórczy nawiązywać do ukształtowanych struktur przestrzennych, kompozycyjnych i krajobrazowych..**

6. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA I KOMUNIKACJA:

6.1. STAN ISTNIEJĄCY- SYNTEZA:

Miasto zajmuje obszar o łącznej powierzchni **4.329,0 ha**, z czego tereny zainwestowane stanowią **14%** i składa się na nie 5 wyraźnie wyodrębnionych zespołów osiedleńczych:

- **zespół zainwestowania miejskiego** – usytuowany centralnie w stosunku do granic administracyjnych, rozciągający się w dolinie rzeki Kamiennej – stanowiący największy i najbardziej zróżnicowany funkcjonalnie obszar, koncentrujący funkcje usługowe, mieszkaniowe (o zróżnicowanej intensywności, charakterze i formie), oraz przemysł i pokrewne rodzaje działalności gospodarczej;
- **osiedle Górzyniec** – zlokalizowane w północno-zachodniej części miasta na południowych zboczach Kamienieckiego Grzbietu, w bliskiej odległości od terenów śródmiejskich, pełniące funkcję mieszkaniową i w mniejszym stopniu turystyczną;
- **osiedle Michałowice** – położone w południowej części miasta, u stóp głównego grzbietu Karkonoszy, stanowiące wyraźnie wyodrębnioną przestrzennie jednostkę strukturalną, dawną wieś turystyczno-letniskową, obecnie także luksusowe osiedle mieszkaniowe;
- **Piastów** – położony w północno-wschodniej części miasta obszar o wyraźnie wiejskim charakterze i zabudowie łańcuchowej rozciągającej się wzdłuż potoku Piastówka;
- **Pakoszów** – położony w południowo-wschodniej części miasta, wzdłuż dolnego biegu Piastówki, łączący się z Piastowem w jeden typowo łańcuchowy ciąg osiedleńczy.

Na podstawowy układ komunikacyjny miasta składają się następujące elementy:

- droga krajowa nr 3 Szczecin – Jakuszcze – Granica Państwa, prowadząca głównie ruch tranzytowy o znaczeniu międzynarodowym – turystyczny i gospodarczy;
- droga wojewódzka nr 366 Piechowice – Kowary, istotny ciąg w systemie komunikacji regionalnej biegnący u stóp Karkonoszy – element powiązania Karpacza i Szklarskiej Poręby;
- drogi powiatowe:
 - droga nr 12 503 Stara Kamienica (droga 297) – Piastów – Pakoszów – Jelenia Góra,
 - droga bez numeru Piechowice – Michałowice – Jagniątków,

oraz dość dobrze rozbudowany system dróg i ulic gminnych.

Na tereny otwarte Piechowic składają się głównie lasy – stanowiące 61% obszaru, występujące w zwartych kompleksach, zwłaszcza w obrębie głównego grzbietu Karkonoszy i ich Pogórza. Zwarte kompleksy gruntów rolnych występują głównie w środkowej i północnej części obszaru.

6.2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU:

6.2.1. Uwarunkowania wspomagające rozwój obszaru:

- Piechowice charakteryzuje czytelny układ funkcjonalny tworzący sporadyczne kolizje przestrzenne i pozwalający na dalszy rozwój przy minimalizacji wzajemnych konfliktów;
- miasto posiada wiele wartościowych historycznie ukształtowanych zespołów urbanistycznych o znacznej wartości przestrzennej, co wpływa na atrakcyjność obszaru jako miejsca zamieszkania i celu turystycznego;
- dogodne powiązania komunikacyjne sprzyjają rozwojowi funkcji gospodarczych;
- znaczny ruch inwestycyjny sprzyja systematycznej poprawie jakości przestrzeni zurbanizowanych – nowo realizowane obiekty charakteryzują się coraz wyższą wartością architektoniczno-przestrzenną;
- droga nr 3, ze względu na rangę i charakter funkcjonalny sprzyja rozwojowi na terenach przyległych funkcji związanych z obsługą komunikacji kołowej;
- wybitne walory krajobrazowe stanowią szczególną oprawę dla architektury a zarazem przyciągają inwestorów;
- przepływające przez miasto rzeki Kamienna i Mała Kamienna wraz z przyległymi terenami zielonymi tworzą ważne osi kompozycyjne miasta, podnoszące jego walory wizualne;
- systematycznie zmienia się otoczenie zabudowy w kierunku wyższego ładu.

6.2.2. Uwarunkowania ograniczające, bądź utrudniające rozwój obszaru:

- Znaczne „rozzucenie” i rozczłonkowanie przestrzenne jednostek osadniczych powoduje konieczność realizacji rozbudowanego systemu infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej, a także utrudnia dostęp do usług codziennych;
- ukształtowanie terenu, zwłaszcza w obszarach górskich, utrudnia realizację systemów obsługi technicznej i komunikacji o zadawalających parametrach techniczno-funkcjonalnych oraz podnosi koszty ich realizacji;
- przebieg drogi wojewódzkiej nr 366 w śladzie ul. Żymierskiego – głównej ulicy miasta, poprzez jego centrum, pogarsza warunki zamieszkania na terenach przyległych, gdzie historyczna zabudowa usytuowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi, a także uniemożliwia zorganizowanie strefy ruchu uspokojonego lub strefy pieszej w centrum miasta – co byłoby szczególnie pożądane przy przyjętych docelowych funkcjach obszaru;
- największa koncentracja zabudowy mieszkaniowej występuje w dolinie rzeki Kamiennej na obszarach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych. Znaczny ruch drogowy na tym terenie, koncentracja przemysłu oraz emisje niezorganizowane pochodzące z lokalnych tradycyjnych kotłowni i palenisk powodują wyraźne (zwłaszcza w zimie) pogorszenie warunków zamieszkania, narażenie mieszkańców na ponadnormatywny hałas oraz podwyższone ryzyko wypadków drogowych;

- droga nr 366 na odcinku przebiegającym przez tereny zurbanizowane miasta nie posiada wymaganych parametrów technicznych, co stwarza utrudnienia w ruchu i obniża bezpieczeństwo;
- w mieście występuje znaczne nasilenie ruchu rowerowego o charakterze turystycznym i rekreacyjnym w warunkach braku systemu wydzielonych ścieżek i szlaków rowerowych;
- doliny rzek na wielu odcinkach są niedostępne dla celów publicznych (tereny zielone, bulwary) ze względu na stan władania i zainwestowania;
- występowanie znacznych obszarów objętych ochroną prawną limituje kierunki możliwej ekspansji inwestycyjnej.

6.3. KIERUNKI ROZWOJU:

- Zakłada się dalszy rozwój przestrzenny miasta z zachowaniem istniejących podziałów funkcjonalnych, w granicach ustalonych dla rozwoju osadnictwa w rysunku studium;
- noworealizowane inwestycje winny dotyczyć przede wszystkim:
 - budownictwa mieszkaniowego,
 - obiektów i urządzeń służących turystyce i rekreacji,
 - rozbudowy istniejącej sieci usług codziennych,
 - usługi komunikacji,
 - infrastruktury technicznej,
 - podnoszenia walorów wizualnych w obrębie przestrzeni publicznych i semi-publicznych;
- przedmiotem modernizacji i rehabilitacji (dla zapewnienia odpowiednich standardów techniczno-funkcjonalnych i jakości przestrzennej otoczenia) winna być przede wszystkim:
 - istniejąca zabudowa mieszkaniowa i mieszkalno-usługowa (zwłaszcza w obszarze centrum miasta),
 - istniejące obiekty i tereny przemysłowe;
- dla podniesienia atrakcyjności turystycznej miasta należy dążyć do podwyższenia jego walorów wizualnych, doposażenie w usługi i uatrakcyjnienia przestrzeni publicznych;
- w kształtowaniu noworealizowanej i modernizowanej zabudowy należy przestrzegać następujących zasad:
 - kultywować lokalną tradycję budownictwa wyrażoną w zasadach kształtowania brył obiektów, układach dachów, wysokości, detalu architektonicznym i materiale wykończeniowym. Zasada ta winna być rozumiana w sposób twórczy a nie tylko odtworzeniowy,
 - przestrzegać tradycyjnych zasad w rozplanowaniu zabudowy, a zwłaszcza dążyć do utrzymania rozproszonego charakteru zainwestowania w Michałowicach, oraz intensywności zabudowy nie przekraczających poziomu 0,2 (Michałowice i Górzyniec) oraz 0,4 w centrum miasta,

- dążyć do zachowania prawidłowych, harmonijnych relacji między zabudową i zagospodarowaniem towarzyszącym bądź sąsiadującym, ze szczególnym uwzględnieniem uwarunkowań krajobrazowych i kulturowych,
- w odniesieniu do terenów wymagających szczególnie precyzyjnego określenia zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz ochrony wartości środowiska kulturowego prowadzić gospodarkę przestrzenną w oparciu o plany miejscowe;

▪ zainwestowanie miasta rozwijać się winno w granicach wyznaczonych w rysunku studium i zachowaniem następujących zasad i wymagań:

- **w strefie M I** – zakłada się jako funkcję dominującą:
 - zabudowę mieszkaniową i mieszkalno-zagrodową,
 - samodzielne obiekty rolnicze (z wyłączeniem obiektów produkcji wielkotowarowej),
 - obiekty agroturystyczne.

Funkcje towarzyszące i uzupełniające to:

- usługi i drobna wytwórczość,
- zieleń urządzone o funkcjach izolacyjnych, ochronnych i użytkowych,
- elementy komunikacji lokalnej, parkingi;

- **w strefie M II** – zakłada się jako funkcję dominującą:
 - mieszkalnictwo jednorodzinne,
 - mieszkalnictwo wielorodzinne niskiej intensywności (max, 0,25) o skali i charakterze przestrzennym zbliżonym do zabudowy jednorodzinnej,

Funkcje towarzyszące i uzupełniające to:

- zabudowa pensjonatowa,
- nieuciążliwe usługi,
- obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- zieleń kompozycyjna i rekreacyjna,
- komunikacja lokalna i parkingi,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

- **w strefie M III** – zakłada się jako funkcję dominującą:
 - mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące,
 - obiekty i urządzenia związane z turystyką i wypoczynkiem – baza noclegowa i gastronomiczna o zróżnicowanych formach i standardach, miejsca biwakowe, parkingi,
 - obiekty sportowe i rekreacyjne,
 - obiekty ochrony zdrowia.

Funkcje towarzyszące i uzupełniające to:

- nieuciążliwe usługi (z preferencją na rzecz obsługi mieszkalnictwa i turystyki),
- zieleń,
- komunikacja lokalna,
- obiekty infrastruktury technicznej związane z potrzebami lokalnymi;

- **w strefie M-U** – zakłada się jako funkcję dominującą:
 - mieszkalnictwo wielorodzinne,
 - usługi publiczne i komercyjne o charakterze centrotwórczym (administracja, kultura, zdrowie, oświata, handel, obsługa turystyki, gastronomia).

Funkcje towarzyszące i uzupełniające to:

- rozbudowana przestrzeń publiczna zorganizowana z myślą o poprawie standardów użytkowych dla pieszych i rowerzystów, zawierająca także tereny służące incydentalnym i cyklicznym przedsięwzięciom kulturalnym, handlowym, rozrywkowym itp.,
- zieleń kompozycyjna i rekreacyjna,
- system komunikacji lokalnej i parkingi publiczne (wydzielane przede wszystkim na obrzeżach obszaru),
- obiekty infrastruktury technicznej służące potrzebom lokalnym;

– **w strefie U** – zakłada się jako funkcję dominującą:

- usługi komercyjne, (handel, gastronomia, obsługa komunikacji, hotelarstwo, turystyka itp.),

Funkcje towarzyszące i uzupełniające to:

- usługi publiczne,
- rzemiosło i nieuciążliwe działalności gospodarcze,
- mieszkalnictwo (ograniczone do potrzeb własnych podmiotów prowadzących działalność gospodarczą w strefie U),
- zieleń kompozycyjna i rekreacyjna,
- system komunikacji lokalnej i parkingi,
- obiekty infrastruktury technicznej;

– **w strefie P-U** – zakłada się jako funkcję dominującą:

- przemysł oraz pokrewne formy działalności gospodarczej.

Funkcje towarzyszące i uzupełniające to:

- mieszkalnictwo istniejące, z wykluczeniem nowych realizacji oraz pod warunkiem zapewnienia odpowiedniej izolacji (zieleń, odległości) od funkcji podstawowej,
- usługi komercyjne,
- obiekty i urządzenia technicznej obsługi miasta,
- układ komunikacji lokalnej, parkingi,
- zieleń izolacyjna i ochronna;

– **na terenach usług z zielenią towarzyszącą poza obszarami zurbanizowanymi lub na ich obrzeżach**, oznaczonych w rysunku studium symbolem **Uz** – zakłada się jako funkcję dominującą:

- szeroko pojęte usługi z zakresu turystyki, wypoczynku i sportu.

Funkcje towarzyszące i uzupełniające to:

- mieszkalnictwo istniejące oraz projektowane (ograniczone do właścicieli lub użytkowników obiektów podstawowych),
- usługi nieuciążliwe (handel detaliczny, ochrona zdrowia, kultura, oświata, sport),
- zieleń urządzona o funkcjach kompozycyjnych, rekreacyjnych i ochronnych,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym.

Na terenach **Uz** wyklucza się lokalizację obiektów magazynowych, produkcyjnych oraz handlu hurtowego;

– **na terenach obsługi komunikacji** oznaczonych na rysunku studium symbolem **KS** – zakłada się jako funkcję dominującą obiekty i urządzenia związane z obsługą transportu kołowego i turystów zmotoryzowanych:

- stacje paliw,

- parkingi,
- motele,
- obiekty gastronomiczne.

Funkcje towarzyszące i uzupełniające to:

- obiekty technicznej obsługi pojazdów,
- handel detaliczny,
- zieleń kompozycyjna i ochronna,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej służące potrzebom lokalnym;

- **tereny zieleni ochronnej i kompozycyjnej Z** – tworzą ciągi zieleni na terenach zurbanizowanych.

Na terenach tych wyklucza się lokalizację zabudowy. Dopuszczalnym zainwestowaniem są ciągi spacerowe oraz obiekty małej architektury;

- **ogrody działkowe ZD** – wskazano wyłącznie na terenach obecnie przeznaczonych na ten cel. W wypadku stwierdzenia niedoboru tego typu terenów w przyszłości istnieje możliwość powiększenia terenów użytkowanych obecnie jako ogrody działkowe na rzecz funkcji przyległych;

- **cmentarze ZC** – poza obecnie zajmowanym terenem pod cmentarze przeznaczono znaczną powierzchnię terenów przyległych;

- **tereny technicznej obsługi miasta E** – obejmują obszary istniejących i projektowanych obiektów infrastruktury technicznej związanych z bezpośrednią obsługą miasta oraz o znaczeniu ponadlokalnym, za wyjątkiem małych urządzeń (np. stacji transformatorowych, pompowni itp.), które mogą być realizowane jako towarzyszące na terenach o innych funkcjach podstawowych;

- **tereny lasów RL** – obejmują lasy ochronne oraz prywatne lasy gospodarcze. Zakłada się powiększenie terenów leśnych – orientacyjny przebieg granicy rolno-leśnej określa rysunek studium.

Zasady oraz zakres dopuszczalnych działań na tych terenach określają:

- przepisy szczególne,
- plan ochrony Karkonoskiego Parku Narodowego;

- **tereny rolne R** – obejmują użytki rolne, w obrębie których dopuszcza się także:
 - lokalizację siedlisk oraz obiektów związanych z gospodarką rolną,
 - lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - wyznaczanie ścieżek rowerowych, szlaków turystycznych, urządzonych punktów widokowych i miejsc biwakowych,
 - wydzielanie dróg gospodarczych służących bezpośredniej obsłudze obszaru.

Tereny przygotowane do objęcia ochroną w formie użytków ekologicznych należy traktować jako wyłączone spod zabudowy.

Wprowadzenie jakichkolwiek form zainwestowania poza szlakami turystycznymi i ścieżkami rowerowymi, na terenach wskazanych do objęcia ochroną w formie zespołów przyrodniczo-krajobrazowych wymaga opracowania planu miejscowego;

- **tereny zbiorników wodnych W** – przewiduje się do adaptacji zgodnie ze stanem istniejącym. Na terenach tych dopuszcza się także towarzyszące funkcje techniczne;

- na **terenach komunikacji** o ustalonym w rysunku studium przebiegu i parametrach składają się:
 - droga krajowa nr 3 – **droga główna** – oznaczona na rysunku studium symbolem **KG** – przebieg istniejący – do zachowania,
 - droga wojewódzka nr 366 - **droga zbiorcza KZ** – przebieg projektowany,
 - drogi powiatowe (nr 12 503 oraz nieoznaczona) – **drogi / ulice zbiorcze KZ** – przebiegi istniejące wskazane do lokalnych modernizacji i korekt sytuacyjnych. Ustalenie charakteru funkcjonalnego i przekroju poszczególnych odcinków (droga / ulica) winno nastąpić w ramach planów miejscowych,
 - **ulice zbiorcze KZ** – istniejące i projektowane,
 - **ważniejsze ulice lokalne KL** – istniejące i projektowane.

W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmiany parametrów technicznych ulic stanowiących elementy wewnętrznego układu komunikacyjnego miasta, służące poprawie warunków obsługi obszaru oraz warunków zamieszkania, w oparciu o plany miejscowe, na podstawie pomiarów ruchu;

- postuluje się realizację nowego odcinka drogi nr 366 poprowadzonego poza centralnym obszarem zainwestowania miejskiego. Inwestycja ta:
 - zasadniczo poprawi warunki zamieszkania i lokalnie stan środowiska,
 - pozwoli na wyraźne uatrakcyjnienie turystyczne centrum miasta,
 - podwyższy bezpieczeństwo,
 - poprawi warunki przejazdu przez miasto,
 - stworzy warunki do lepszej obsługi istniejących terenów przemysłowych i rozwoju nowych funkcji gospodarczych;
- należy wyznaczyć oraz sukcesywnie realizować system szlaków i ścieżek rowerowych, których postulowane przebiegi pokazano na rysunku studium. Miasto ma doskonałe warunki dla rozwoju turystyki rowerowej (kolarstwo górskie oraz trekking). Forma ta akceptowana jest także w obrębie Karkonoskiego Parku Narodowego. Może być ponadto jednym z głównych elementów powiązań turystycznych z gminami przyległymi oraz Czechami;
- należy wyznaczyć oraz sukcesywnie realizować system parkingów:
 - śródmiejskich – zwłaszcza w rejonie centrum – dla potrzeb mieszkańców i turystów,
 - tranzytowych – wzdłuż drogi krajowej nr 3, jako obiektów towarzyszących funkcjom usługowym służącym także postojom weekendowym samochodów ciężarowych,
 - turystycznych (stałych i sezonowych) w rejonie głównych szlaków i miejsc wypoczynku;
- należy dążyć do intensywnego wykorzystania kolei jako dogodnego środka transportu zarówno dla codziennych dojazdów jak i obsługi turystyki. Regularne połączenia transgraniczne (Szklarska Poręba – Jakuszcze – Harrachov) z wykorzystaniem szynobusów znacznie uatrakcyjniłoby ofertę;
- należy dążyć do utrwalania istniejących i tworzenia nowych terenów zieleni kompozycyjnej i ochronnej oraz użytków ekologicznych (z systemem urządzeń rekreacyjnych) wzdłuż głównych rzek obszaru;

- należy wykluczyć możliwość realizacji na terenie miasta obiektów i urządzeń szczególnie szkodliwych dla środowiska (w myśl obowiązujących przepisów szczególnych);
- należy kontrolować rozwój przestrzenny miasta poprzez politykę w sporządzaniu planów miejscowych;
- należy dążyć do zachowania najcenniejszych zespołów gruntów rolnych w zwartych kompleksach i przeciwdziałać nieuzasadnionej ekspansji zabudowy na nowe tereny wymagające inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych w pełnym zakresie. Miasto winno rozwijać się przede wszystkim poprzez wypełnianie wolnych przestrzeni w obszarach zainwestowanych a w dalszej kolejności, w miarę wyraźnych potrzeb na nowych terenach.

7. SFERA SPOŁECZNA:

7.1. STAN ISTNIEJĄCY- SYNTEZA:

Piechowice liczą **6.518** mieszkańców. Populację miasta cechują następujące zjawiska demograficzne:

- utrzymująca się od połowy lat osiemdziesiątych stabilizacja liczby ludności przy równoczesnym spadku liczby urodzeń;
- cechy regresywne w strukturze wiekowej (starzenie się społeczeństwa);
- znaczny udział (58,6%) osób w wieku produkcyjnym w ogólnej liczbie ludności miasta,
- zróżnicowanie wiekowe poszczególnych jednostek strukturalnych miasta (grupa osób w wieku poprodukcyjnym w Michałowicach wynosi ok. 12%, a w Piastowie i Pakoszowie 17%, wahania liczby osób w wieku produkcyjnym mieszczą się między 60,5% w Michałowicach a 52,8% w Pakoszowie);
- większa liczba kobiet niż mężczyzn, zwłaszcza w grupie osób w wieku poprodukcyjnym;
- 58% ludności z wykształceniem ponadpodstawowym oraz 4,1% ludności z wykształceniem wyższym (oba te wskaźniki wykazują w ostatnich latach niewielkie tendencje wzrostowe).

Na zasoby mieszkaniowe miasta składa się **2.284** mieszkań o **8.883** izbach i **165.703 m²** powierzchni użytkowej. W okresie ostatnich 16 lat na terenie miasta przybyło **204** mieszkania, co stanowi przyrost na poziomie **8%**.

59% zasobów mieszkaniowych miasta zostało wybudowanych przed 1945 r. (w Pakoszowie odsetek ten sięga 97%). Na 1 mieszkanie przypada średnio 2,85 osoby i wskaźnik ten w poszczególnych jednostkach strukturalnych jest zbliżony. Mieszkaniec Piechowic dysponuje przeciętnie 1,36 izby oraz powierzchnią użytkową mieszkania na poziomie 25,4 m².

W strukturze własnościowej mieszkań dominuje mienie prywatne (58%) oraz komunalne (24,4%). Zasoby komunalne należą do najstarszych – udział budynków wybudowanych przed 1945 rokiem sięga tu 74%.

Sieć usług publicznych w ocenie wg wskaźników dla b. województwa jeleniogórskiego jest zadowolająca w sektorze kultury, oświaty i administracji przy wyraźnie niekorzystnej

sytuacji w służbie zdrowia (liczba lekarzy stanowi zaledwie 1/3 średniej w dawnym województwie).

W mieście są 2 przedszkola, szkoła podstawowa, gimnazjum oraz Zespół Szkół Elektryczno-Mechanicznych. Miejski Ośrodek Kultury, Miejska Biblioteka Publiczna, poczta, komenda policji, filia banku PKO B.P., stadion miejski, przychodnia rejonowa oraz jednostka OSP.

Piechowice położone są w zasięgu obsługi komunikacji miejskiej Jeleniej Góry, gdzie mieszkańcy realizują większość potrzeb w zakresie usług ponadpodstawowych.

Zjawiskiem, które ciągle wywiera negatywny wpływ na życie mieszkańców jest bezrobocie, którego stopa w końcu 1998 r. wynosiła 9,7% i była o 7 punktów niższa niż w roku 1994, jednak w stosunku do roku 1997 był to wzrost o 0,2 punktu. Dominującą grupą wśród bezrobotnych są osoby z wykształceniem podstawowym oraz zawodowym w grupach wiekowych 35-44 lat oraz 18-24 lat.

7.2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU:

7.2.1. Uwarunkowania wspomagające rozwój obszaru:

- Stabilizacja liczby ludności stwarza dobre warunki dla poprawy warunków mieszkaniowych;
- wielkość powierzchni użytkowej mieszkań przypadająca na 1 mieszkańca miasta jest wyraźnie wyższa od średniej dla b. województwa jeleniogórskiego;
- miasto dysponuje zadowalającą rozwiniętą siecią usług socjalnych;
- zróżnicowanie funkcjonalne i znaczna ilość podmiotów gospodarczych działających na terenie miasta zapobiega gwałtownym wahaniom stopy bezrobocia.

7.2.2. Uwarunkowania ograniczające, bądź utrudniające rozwój obszaru:

- Utrzymująca się trwale stabilizacja liczby ludności przy równoczesnym starzeniu się populacji miasta jest zjawiskiem niekorzystnym wymuszającym zmiany w sektorze usług publicznych i zwiększającym obciążenia socjalnie po stronie gminy;
- wiek oraz wynikający z niego zły stan techniczno-użytkowy większości zasobów mieszkaniowych wpływa na wysoki poziom niezbędnych wydatków na remonty i modernizacje;
- rozczłonkowanie i rozległość terenów zainwestowanych powoduje znaczne oddalenie części obszarów osiedleńczych od terenów koncentracji usług;
- poziom wykształcenia mieszkańców bezpośrednio wpływa na poziom bezrobocia.

7.3. KIERUNKI ROZWOJU:

- Przyjmuje się, że liczba mieszkańców miasta będzie utrzymywać się na poziomie 6.700 osób z niewielkimi oscylacjami, jednak uwzględniając możliwość odwrócenia się obecnych trendów demograficznych (np. skutek ożywienia gospodarczego oraz

rosnącego zainteresowania miastem jako dogodnym i atrakcyjnym zapleczem (Jeleniej Góry) dla celów projektowych przyjęto liczbę mieszkańców na poziomie **7.200**;

- ustala się, że dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przy zakładanej docelowej liczbie ludności **7.200**, wskaźniku powierzchni użytkowej / 1 mieszkańca **30 m²**, oraz intensywności zabudowy na średnim poziomie 0,2 należy zapewnić przyrost terenów mieszkaniowych na poziomie **40 ha**. Przyjęto docelowy wzrost liczby mieszkań z 2228 na **2570** (przy wskaźniku **2,65** osoby na 1 gospodarstwo domowe) z czego 100 mieszkań winno zostać zrealizowanych w zabudowie wielorodzinnej.

Rezerwy terenowe pod budownictwo powiększono w rysunku studium ze względu na funkcję obszaru, przewidując że:

- na terenach turystycznych rozwijać się będzie budownictwo mieszkaniowe w formie tzw. „drugiego domu” – oszacowanie potrzeb terenowych dla tego typu zainwestowania jest niemożliwe ze względu na brak górnego limitu powierzchni działek budowlanych oraz zróżnicowane wymagania w tej mierze,
- w obszarach rolniczych założono wzrost zainteresowania agro- i ekoturystyką, które wiążą się z zagospodarowaniem przyległych do zabudowy terenów na cele towarzyszące wiodącej funkcji obszaru;

Dodatkowy wzrost rezerw terenów mieszkaniowych o ok. 25ha nastąpił w wyniku zmiany studium na wniosek Zamawiającego. Głównym rejonem tych rezerw jest obszar „B” (Pakoszów).

- dla pilnego zaspokojenia potrzeb w zakresie usług socjalnych należy dążyć do rozbudowania sektora opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, którego rola będzie systematycznie rosła wobec obserwowanych procesów demograficznych. Pożądanym byłoby utworzenie pogotowia ratunkowego;
- należy dążyć do ograniczania bezrobocia poprzez:
 - wspieranie działań zmierzających do tworzenia nowych miejsc pracy na terenie miasta,
 - wspieranie działań umożliwiających podnoszenie kwalifikacji bezrobotnych;

8. SFERA GOSPODARCZA:

8.1. STAN ISTNIEJĄCY – SYNTEZA:

W sferze gospodarczej miasta dominują:

- **przemysł** (wskaźnik Florence’a wynosi dla miasta 1,7523 , co wskazuje na średni poziom specjalizacji),
- **turystyka**.

PRZEMYSŁ:

Największe zakłady przemysłowe to:

- fabryka maszyn „KARELMA” S.A.
- Fabryka Papieru S.A.
- „POLCOLORIT” sp. z o.o. (produkcja płytek ceramicznych),

- Huta Szkła Kryształowego WESTON-POLSKA sp. z o.o.,
- „Ceramica Marconi”, zakład produkcji płytek ceramicznych, w czerwcu 2006r. w trakcie rozruchu,

Przemysł zatrudnia ok. 45% ogółu zawodowo czynnych mieszkańców miasta i zajmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 70 ha. Z przeprowadzonych badań ankietowych w 1998r. wynikało, że funkcja ta miała się stabilizować. Poza firmą „Polcolorit” przedstawiciele branży nie przewidywali większych inwestycji poza modernizacjami technologicznymi oraz rozbudową urządzeń infrastruktury technicznej. Wg stanu na połowę 2006r. sytuacja zmieniła się znacząco – powstała nowa fabryka płytek ceramicznych „Ceramica Marconi” oraz w trakcie b. dużej rozbudowy jest Fabryka Papieru.

Żaden z obiektów przemysłowych nie wykazuje uciążliwości dla środowiska wykraczających poza zajmowane tereny.

TURYSTYKA I USŁUGI POZOSTAŁE, USŁUGI KOMERCYJNE:

Usługi turystyczne reprezentowane są przede wszystkim przez 13 obiektów turystyczno-wypoczynkowych dysponujących 611 miejscami noclegowymi (**wszystkie miejsca całoroczne**). Stopień wykorzystania bazy w 1998 r. wynosił 19,9%. Funkcja ta wykazuje dużą dynamikę rozwoju – przede wszystkim w otoczeniu drogi krajowej nr 3 w powiązaniu z obsługą transportu kołowego (w przygotowaniu jest 5 znaczących inwestycji związanych z obsługą turystyki i transportu kołowego (motele, parkingi, gastronomia, stacje paliw).

Wśród pozostałych usług komercyjnych dominuje handel oraz drobne usługi codzienne.

Komercyjne usługi kultury reprezentują:

- „Teatr Nasz” Jadwigi i Tadeusza Kutów ze stałą sceną w Michałowicach,
- „Teatr Ciemna” w Michałowicach.

Ogółem w mieście w końcu 1998 r. zarejestrowanych było 1.236 podmiotów gospodarczych – w większości w sektorze komercyjnej działalności gospodarczej. Wg danych z roku 2004 liczba podmiotów zarejestrowanych w systemie REGON wynosiła 742 z czego 250 w działach: handel oraz hotele i restauracje. Rynkowy charakter tych usług ściśle wpływa na stopień rozbudowania ich sieci, dynamikę wzrostu oraz strukturę.

ROLNICTWO I LEŚNICTWO:

Rolnictwo jest sektorem stosunkowo słabo rozwiniętym, o niewielkim znaczeniu w strukturze gospodarczej miasta. Jest to spowodowane mało korzystnymi warunkami przyrodniczymi oraz ogólnie słabą koniunkturą tej branży. Istniejące gospodarstwa rolne wykazują silne rozdrobnienie – 75% ogólnej liczby gospodarstw to gospodarstwa o powierzchni do 10 ha. Dużym arealem dysponuje zaledwie 17 gospodarstw usytuowanych w Pakoszowie i Piastowie. Ma to niewielkie znaczenie dla bazy ekonomicznej miasta i jego rynku pracy.

Lasy stanowiące w mieście ponad 61% ogólnej powierzchni terenu, ze względu na status lasów ochronnych, ich podstawowym wykorzystaniem gospodarczym jest turystyka i wypoczynek. Zdecydowana większość terenów leśnych położona jest w granicach Karkonoskiego Parku Narodowego bądź jego otuliny.

8.2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU:

8.2.1. Uwarunkowania wspomagające rozwój obszaru:

- Atrakcyjność przyrodniczo-krajobrazowa miasta, położenie przy ważnym ciągu komunikacyjnym i w sąsiedztwie granicy państwa oraz dobrze rozwinięta i zróżnicowana baza ekonomiczna stwarzają dobre warunki dla rozwoju sfery gospodarczej;
- miasto ma szczególnie korzystne warunki dla rozwoju funkcji związanych z postojami weekendowymi transgranicznego transportu ciężarowego, na co wskazuje znaczne zainteresowanie inwestycjami z zakresu obsługi turystyki i komunikacji w rejonie drogi krajowej nr 3;
- wśród zakładów przemysłowych działających na terenie miasta znaczny udział mają podmioty o ugruntowanej pozycji na rynku i dobrej kondycji ekonomicznej;
- różnorodność funkcjonalna bazy ekonomicznej jest czynnikiem ograniczającym zjawisko bezrobocia i umożliwia wprowadzanie ewentualnych zmian strukturalnych wynikających z ogólnej koniunktury gospodarczej;
- bliskie sąsiedztwo Czech i stabilne kontakty transgraniczne sprzyjają rozwojowi funkcji komercyjnych – zwłaszcza z zakresu turystyki i handlu;
- jednostki strukturalne o rolniczym charakterze mają wyraźne predyspozycje dla rozwoju funkcji agro- i ekoturystyki.

8.2.2. Uwarunkowania ograniczające, bądź utrudniające rozwój obszaru:

- Bliskie sąsiedztwo Szklarskiej Poręby – stanowi istotną konkurencję w branży turystycznej i wymaga tworzenia szczególnie atrakcyjnej i bogatej oferty;
- warunki topograficzne i klimatyczne oraz znaczny udział gleb słabych rolniczo utrudniają rozwój gospodarki rolnej mimo znacznego areалу;
- funkcja turystyczna, dla której rozwoju obszar posiada zdecydowane predyspozycje, narażona jest na znaczne wahania koniunktury i sezonowość, co podnosi ryzyko inwestowania w tym sektorze;
- znaczna powierzchnia obszarów chronionych wiąże się z ograniczeniami w ich użytkowaniu i krępuje rozwój infrastruktury turystycznej.

8.3. KIERUNKI ROZWOJU:

- należy tworzyć możliwości przestrzenne i terenowo-prawne dla rozwoju funkcji gospodarczych miasta. Tereny możliwej ekspansji inwestycyjnej poszczególnych funkcji gospodarczych określa rysunek studium;
- należy dążyć do racjonalnego wykorzystania możliwości gospodarczych wynikających z położenia miasta przy drodze krajowej i w bliskim sąsiedztwie granicy państwa;

- należy podejmować przedsięwzięcia podwyższające atrakcyjność turystyczną miasta. Winny być to działania zmierzające do zachowania i podkreślenia specyfiki obszaru:
 - poprawa atrakcyjności wizualnej miasta,
 - sanacja istniejących oraz wyznaczenie nowych szlaków turystycznych, ścieżek dydaktycznych i rowerowych wraz z towarzyszącymi urządzeniami (parkingi, miejsca biwakowe, punkty widokowe, system informacji wizualnej),
 - realizacja i promocja unikalnych atrakcji turystycznych, kulturalnych i dydaktycznych z wykorzystaniem istniejących zasobów (Cicha Dolina, łąki w Górze),
 - tworzenie warunków dla rozwoju masowych i specjalistycznych form turystyki sportu,
 - rozwój zróżnicowanej bazy pobytowej z rozbudowaną infrastrukturą sportową i rozrywkową,
 - rozwój agro- i ekoturystyki,
 - rozwój kontaktów transgranicznych;
- w celu usprawnienia obsługi komunikacyjnej obszaru oraz ograniczenia uciążliwości ze strony transportu postuluje się zmianę przebiegu drogi krajowej nr 366 – według rysunku studium (wniosek do studium województwa);
- należy wspierać proekologiczne inwestycje w przemyśle i pokrewnych rodzajach działalności.

9. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:

9.1. STAN ISTNIEJĄCY- SYNTEZA:

- **zaopatrzenie w wodę** miasta odbywa się z dwóch źródeł:
 - z ujęcia wód powierzchniowych zlokalizowanych na Małej Kamiennej powyżej granicy miasta; ujęcie to zaopatruje w wodę jednostki strukturalne: Piechowice, Górzyniec i Pakoszów;
 - z ujęcia wód powierzchniowych pod Śnieżnymi Kotłami; ujęcie to zaopatruje w wodę jednostkę strukturalną Michałowice oraz umożliwia dosilenie systemu piechowickiego.

W Górze znajduje się także stacja uzdatniania wody;

- **odprowadzaniu i unieszkodliwianiu ścieków komunalnych** służy miejska oczyszczalnia ścieków wraz ze zrealizowanym od podstaw I etapem systemu kanałów sanitarnych obejmujących obecnie centralną część miasta. Planowany system docelowo umożliwi pełne skanalizowanie jednostek strukturalnych Piechowice, Górzyniec, Piastów i Pakoszów. Michałowice bazują na obiektach lokalnych, zapewniających obecnie obsługę jedynie części (ok. 25%) użytkowników;
- **zaopatrzenie w gaz** realizowane jest w części poprzez nowy gazociąg średniego ciśnienia, a w części poprzez układ niskiego ciśnienia współpracujący ze stacją redukcyjno-pomiarową II stopnia zlokalizowaną w Jeleniej Górze - Sobieszowie.

Wszystkie obszary zurbanizowane posiadają sieć gazową, przy czym jej stan jest bardzo zróżnicowany i część układu (zasilanie Michałowic) zakwalifikowano do całkowitej wymiany;

- **zaopatrzenie w energię elektryczną** odbywa się liniami średniego napięcia 20 kV z głównego punktu zasilania 110/20 kV zlokalizowanego w rejonie Fabryki Papieru, poprzez stacje transformatorowe 20/0,4 kV i sieć niskiego napięcia (napowietrzną i kablową). Większość linii napowietrznych wymaga modernizacji bądź przebudowy;
- **gospodarka ciepła** na terenie miasta nie jest rozwiązana kompleksowo. W ogrzewaniu mieszkań dominują indywidualne paleniska na paliwa stałe. Współczesne osiedla dysponują kotłowniami lokalnymi, w części wyposażonymi w instalacje gazowe, zakłady przemysłowe posiadają własne źródła ciepła, pracujące w oparciu o węgiel kamienny;
- **gospodarka odpadami** w mieście polega na systemie wywozu odpadów komunalnych (obejmującym całe miasto) na wysypisko w Ścięgnach (gmina Podgórzyn). Odpady nie są segregowane. Na terenie Piechowic występują niewielkie dzikie wysypiska śmieci (zwłaszcza w lasach, przy drogach gospodarczych), których główną przyczyną jest dobrowolność zawierania umów na odbiór odpadów.

Funkcja miasta, jego walory przyrodnicze oraz zakres ochrony środowiska przyrodniczego stanowią przeciwwskazanie dla lokalizacji na jego obszarze wysypiska śmieci.

9.2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU:

9.2.1. Uwarunkowania wspomagające rozwój obszaru:

- Wydajność systemu zaopatrującego miasto w wodę w pełni pokrywa obecne i docelowe potrzeby użytkowników;
- dotychczas zrealizowane i planowane inwestycje z zakresu gospodarki ściekowej docelowo wpłyną na radykalną poprawę warunków zamieszkania i stan środowiska. Stworzą także możliwość odbioru części ścieków ze Szklarskiej Poręby co przysporzy miastu korzyści ekonomicznych;
- planowane i sukcesywnie realizowane inwestycje z zakresu zaopatrzenia w gaz pozwolą docelowo zaspokoić wszystkie potrzeby użytkowników obszaru (także cele grzewcze);
- na terenie miasta nie występują bariery w zakresie dostawy energii elektrycznej limitujące jego rozwój;
- eksploatacja wysypiska odpadów w Ścięgnach przewidziana jest do roku 2020. Miasto nie stoi więc przed koniecznością znalezienia nowego odbiorcy odpadów.

9.2.2. Uwarunkowania ograniczające, bądź utrudniające rozwój obszaru:

- Brak wystarczającej retencji w zbiornikach zapasowo-wyrównawczych na ujęciach wody powoduje okresowe ograniczenia pewności zasilania obszaru w wodę;
- wiek, znaczny stopień zużycia technicznego i brak pełnego wyposażenia w instalacje kanalizacyjne części zabudowy nie pozwala na pełne wykorzystanie systemu kanalizacji miejskiej oraz spowalnia procesy poprawy stanu środowiska;
- obecny stan techniczny części sieci gazowej ogranicza możliwość zastosowania gazu do wszystkich celów – jest to szczególnie odczuwalne w Michałowicach, gdzie występuje znaczny ruch inwestycyjny i znaczne zapotrzebowanie na to medium;
- gospodarka cieplna oparta w głównej mierze na paliwach stałych i tradycyjnych paleniskach jest istotną przyczyną zanieczyszczeń powietrza, co przy położeniu większości terenów zainwestowanych w obszarach inwersyjnych powoduje znaczny dyskomfort zamieszkania.

9.3. KIERUNKI ROZWOJU:

- Ustala się, że zapotrzebowanie miasta na wodę wyniesie od średnio 2.900,00 m³ do 4.500,00 m³ w dobie o maksymalnym zużyciu;
- należy dokonać rozbudowy systemu retencji wody w zbiornikach zapasowo-wyrównawczych do pojemności wymaganej $V = 1.500,00$ m³, celem zmniejszenia zależności wydajności ujęć od bieżących przepływów w potokach, na których są one zlokalizowane;
- należy rozbudowywać magistralną i rozdzielczą sieć wodociągową równoległe z planowanym zainwestowaniem;
- należy wybudować zakład wodociągowy współpracujący z hydroforniami lokalnymi dla zaopatrzenia w wodę jednostki strukturalnej Piastów;
- należy kontynuować budowę systemu kanalizacji – stosownie do podjętych zamierzeń – i docelowo objąć nim cały obszar miasta za wyjątkiem Michałowic, dla których jako korzystniejsze przyjęto rozwiązania lokalne;
- należy sukcesywnie rozbudowywać i modernizować sieć gazową. Najważniejszymi inwestycjami w tej dziedzinie są:
 - wymiana istniejącej sieci na intensywnie zabudowanych terenach Piechowic oraz w Michałowicach na sieć średnioprężną,
 - realizacja planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Dziwiszów – Piechowice, celem zapewnienia dostawy gazu na poziomie w pełni równoważącym zapotrzebowanie;
- należy rozbudowywać i modernizować sieć elektroenergetyczną przy uwzględnieniu wzrostu zużycia energii związanego z rozwojem miasta (przestrzennym i gospodarczym) oraz systematycznym doposażeniem gospodarstw domowych w nowe urządzenia;
- tereny podgórskie, szczególnie narażone na gwałtowne zjawiska atmosferyczne winny być wyposażane w sieć kablową, celem podwyższenia pewności zasilania;
- należy promować i wspomagać inwestycje związane z instalacją proekologicznych źródeł energii;

- należy podjąć działania zapewniające stały odbiór odpadów komunalnych z miasta. Problem ten, jako że dotyczy także miast sąsiednich – Jeleniej Góry i Szklarskiej Poręby winien być przedmiotem wspólnych, systemowych rozwiązań obejmujących poza składowaniem odpadów, także ich segregację i przetwarzanie, a także utylizację odpadów niebezpiecznych.

10. GOSPODARKA TERENAMI:

10.1. STAN ISTNIEJĄCY - SYNTEZA:

„W granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego każdy ma prawo do:

- *zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny,*
- *ochrony własności interesu prawnego przy zagospodarowaniu należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych”* (art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym).

W/w przepis ustala priorytetową rangę stanu władania jako uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego. Tytuł do gruntu jest także bardzo ważnym narzędziem polityki przestrzennej i decyduje o jej kierunkach i efektywności ekonomicznej.

Stan władania dla potrzeb studium został rozpoznany w drodze analizy wielkości i rozmieszczenia gruntów wg następujących kategorii własnościowych:

- mienie komunalne,
- Nadleśnictwo Szklarska Poręba,
- Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa,
- Skarb Państwa,
- właściciele prywatni,
- pozostali (instytucje i jednostki organizacyjne).

Z inwentaryzacji stanu posiadania wynika, iż gmina dysponuje stosunkowo niewielką ilością gruntów o najwyższej atrakcyjności (tereny niezabudowane, uzbrojone, niechronione przydatne pod realizację zadań własnych lub pod tworzenie atrakcyjnych ofert dla inwestorów komercyjnych). Większe kompleksy gruntów gminy, z punktu widzenia kreowania polityki przestrzennej oznaczono na rysunku studium. Są to głównie działki położone w rejonie Osiedla Młodych „Karelny”, oczyszczalni ścieków, cmentarza oraz w Górzyńcu.

Ponadto gmina jest współwłaścicielem części wielorodzinnej substancji mieszkaniowej, sukcesywnie prywatyzowanej.

Największym zasobem nieruchomości na terenie miasta dysponuje Nadleśnictwo Szklarska Poręba wyłączny administrator położonych tu lasów państwowych. Natomiast najatrakcyjniejsze inwestycyjnie tereny w Piechowicach pozostają w dyspozycji właścicieli prywatnych lub uprawnionych do sprywatyzowania (uwłaszczenia) użytkowanego mienia.

10.2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU:

10.2.1. Uwarunkowania wspomagające rozwój obszaru:

- Miasto dysponuje zasobami gruntów pozwalających na realizację potrzeb własnych z zakresu budownictwa mieszkaniowego;

- Piechowice są bardzo atrakcyjnym inwestycyjnie obszarem, co pozwala na utrzymanie wysokich cen nieruchomości oraz znaczne zainteresowanie tym sektorem rynku;
- sukcesywnie postępujące procesy prywatyzacyjne w obrębie zasobów mieszkaniowych uwalniają gminę od części kosztów związanych z utrzymaniem mocno zdekapitalizowanej substancji;
- miasto dysponuje licznymi opracowaniami urbanistycznymi określającymi zasady bądź usprawniającymi prowadzenia gospodarki nieruchomościami w obszarach szczególnie nasilonych procesów inwestycyjnych (plany zagospodarowania przestrzennego, koncepcje zagospodarowania i podziału terenów), co wspomaga bieżącą działalność realizacyjną i ład przestrzenny.

10.2.2. Uwarunkowania ograniczające, bądź utrudniające rozwój obszaru:

- Znaczny udział gruntów prywatnych w najbardziej atrakcyjnych rejonach miasta ogranicza korzyści ekonomiczne gminy z noworealizowanych inwestycji;
- właściciele prywatni stanowią dużą grupę nacisku w procesach planistycznych i inwestycyjnych;
- wyraźnie malejące zasoby gminy będą powodować systematyczny spadek dochodów ze sprzedaży nieruchomości;
- realizacja zadań własnych gminy, wobec systematycznie malejących zasobów gruntów będzie wiązać się z koniecznością pozyskiwania terenów;
- stosunkowo duży udział gminy w zasobach mieszkaniowych wywołuje konieczność ponoszenia znacznych kosztów na jej utrzymanie.

10.3. KIERUNKI ROZWOJU:

- Należy pozyskiwać tereny niezbędne do realizacji zadań własnych gminy;
- należy dążyć do tworzenia zasobów gminy służących realizacji zadań własnych;
- należy szczególnie starannie analizować wnioski inwestorskie na etapie tworzenia planów miejscowych pod kątem ich skutków ekonomicznych, a zwłaszcza przyszłych zobowiązań wynikających z przepisów szczególnych w zakresie zadań własnych gminy;
- gmina powinna nabywać atrakcyjnie położone grunty, celem tworzenia (w drodze procesów planistycznych) atrakcyjnych ofert inwestycyjnych;
- należy tworzyć mechanizmy organizacyjne i ekonomiczne sprzyjające prywatyzacji zasobów mieszkaniowych. procesy te winny być tak przeprowadzane aby poprawiały koniunkturę na rynku nieruchomości i aktywizowały rynek budowlany (także w obszarze remontów i modernizacji).

Polityka mieszkaniowa może także oddziaływać na procesy demograficzne (napływ ludności w wieku produkcyjnym, utrzymanie stabilizacji demograficznej miasta).

11. USTALENIA UZUPEŁNIAJĄCE DLA TERENÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM – KIERUNKI:

Wprowadza się następujące ustalenia szczegółowe dla obszarów objętych zmianą studium:

11.1. OBSZAR „A”:

- **kierunki zmian w strukturze funkcjonalno -przestrzennej:**

- do zachowania wskazuje się tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej wraz z istniejącymi w jej obszarze budynkami wielorodzinnymi. Na terenach tych przewiduje się uzupełnienie zabudowy obiektami o podobnym przeznaczeniu nawiązującymi gabarytami i wyrazem architektonicznym do obiektów istniejących,
- przewiduje się rozbudowę programu usług wzdłuż drogi krajowej nr 3, w rejonie istniejącego parkingu. Lokalizowane tu usługi winny być związane z przyległym ciągiem komunikacyjnym oraz obsługą turystów i zmotoryzowanych.
- przewiduje się znaczną aktywizację turystyczną i sportową obszaru, głównie w związku z wykorzystaniem na te cele terenów otwartych położonych w poza istniejącym ciągiem zabudowy – oznaczonych na rysunku jako strefy intensywnego rozwoju rekreacji i turystyki. W strefach tych przewiduje się lokalizację obiektów i urządzeń sportowych, a także zabudowy kubaturowej. Zabudowa lokalizowana w tych strefach winna być związana funkcjonalnie z turystyką (w tym także agroturystyką), sportem i wypoczynkiem a także mieszkalnictwem o charakterze rekreacyjnym i koncentrowana w rejonach oznaczonych na rysunku studium. W planach miejscowych dopuszcza się korektę usytuowania rejonów koncentracji zabudowy pod warunkiem zachowania zasady sytuowania jej w czytelnie wydzielonych obszarach (gniazdach) otoczonych terenami otwartymi oraz wyraźnej przewagi powierzchniowej terenów otwartych. Strefy intensywnego rozwoju rekreacji i turystyki mogą w planach miejscowych być zmniejszone na rzecz terenów rolnych.
- oznaczone na rysunku studium zasięgi poszczególnych przeznaczeń terenu oraz podane w tekście wskaźniki wykorzystania terenów w tym wysokość zabudowy należy traktować jako orientacyjne. Plan miejscowy może wprowadzić w opisanym powyżej zakresie korekty. Zakres tych korekt może mieć jednak charakter wyłącznie lokalny i nie może powodować znaczących zmian w strukturze funkcjonalno – przestrzennej,
- przeznaczenia terenów w poszczególnych strefach funkcjonalnych na rozpatrywanym obszarze odpowiadają ustaleniom odnoszącym się do całego obszaru miasta.

- **kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy:**

- ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

Symbol terenu	Maksymalna intensywność zabudowy netto	Wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	Wysokość zabudowy
---------------	--	--	-------------------

M I	0,30	35%	maksimum 12,00m
M II	0,45	35%	maksimum 12,00m
M III	0,30	50%	maksimum 12,00m
Uz	0,40	50%	maksimum 14,00m
KS	0,50	20%	maksimum 12,00m
R	nie ustala się	nie ustala się	maksimum 10,00m
Z	0,00**	100%**	nie ustala się
lasy ochronne	nie ustala się	100%**	nie ustala się
zabudowa sytuowana w strefach rekreacji i turystyki	0,40*	50%*	maksimum 12,00m

* wskaźniki te należy odnosić do wyodrębnionego w planie terenu koncentracji zabudowy

** dopuszcza się odstępstwo od podanych wskaźników dla lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

- zakazem zabudowy obejmuje się tereny wód powierzchniowych śródlądowych (W), oraz tereny zieleni ochronnej i kompozycyjnej (Z). Zakaz ten nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a na terenach Z także ciągów spacerowych, rowerowych i obiektów małej architektury.
 - zabudowę lokalizowaną na terenach R ogranicza się wyłącznie do zabudowy zagrodowej lokalizowanej na działkach o powierzchni minimum 5 000m², wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej
- **obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.** Ogólne ustalenia dotyczące w/w problematyki zawiera rozdział 4. Zmiana studium ustala ponadto, następujące wymagania:
 - tereny wskazane pod mieszkalnictwo oraz usługi związane ze stałym pobytem dzieci i młodzieży obejmuje się ochroną akustyczną,

- nowo realizowana zabudowa winna zachować i podkreślać istniejące walory krajobrazowe - zarówno w zakresie środowiska przyrodniczego jak i kulturowego poprzez restrykcyjnie ustalone w planach miejscowych wymagania przestrzenne,
 - przy wprowadzaniu nowych form zagospodarowania mogących negatywnie oddziaływać na środowisko wymaga się stosowania rozwiązań technologicznych minimalizujących to oddziaływanie w możliwie najwyższym stopniu.
- **obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.** Ustalenia dotyczące w/w problematyki zawiera rozdział 5.
 - **kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.** Ustalenia dotyczące w/w problematyki zawiera rozdział 6.
 - **obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**
 - na obszarze „A” nie przewiduje się wyznaczenia terenów rezerwowanych wyłącznie dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Rozmieszczenie ewentualnych inwestycji tego typu może następować w oparciu o plany miejscowe w ramach ustalonych przeznaczeń terenów.
 - **obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art.48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
 - na rozpatrywanym obszarze nie przewiduje się nowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - obecnie charakter taki odcinek drogi krajowej nr 3 i funkcja ta zostaje utrzymana.
 - **obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej:**
 - w/w obszary nie występują.
 - **obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:**
 - cały obszar „A”,
 - **kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:**
 - zakłada się, że rolnicza przestrzeń produkcyjna, poza gospodarką rolną będzie w znacznej mierze wykorzystywana dla potrzeb rekreacyjno – wypoczynkowych. Ze względu na istniejące predyspozycje obszaru, w przestrzeni tej umożliwiona zostanie lokalizacja obiektów służących tym funkcjom. Regulacje szczegółowe określające stopień i rejon inwestowania winny zostać zawarte w planach miejscowych,
 - w zakresie gospodarki leśnej nie wprowadza się dodatkowych ustaleń ponad wymagania przepisów szczególnych.
 - **obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych:**

- na terenie Piechowic nie występują ustanowione na mocy ustawy Prawo wodne obszary bezpośredniego bądź potencjalnego zagrożenia powodzią ani obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie występują,
 - obszary narażone na ryzyko powodzi wskazane w studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Górny Bóbr oznaczono w części graficznej studium. Nie dotyczą one obszaru „A” .
- **obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny:**
 - nie występują,
 - **obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne:**
 - nie występują,
 - **obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji bądź rekultywacji:**
 - nie występują,
 - **granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych:**
 - nie występują,
 - **inne obszary problemowe:**
 - nie występują,

11.2. OBSZAR „B”:

- **kierunki zmian w strukturze funkcjonalno -przestrzennej:**
 - przewiduje się rozbudowę programu usług wzdłuż drogi krajowej nr 3. Lokalizowane tu usługi winny być związane z przyległym ciągiem komunikacyjnym oraz obsługą turystów i zmotoryzowanych,
 - do zachowania wskazuje się istniejący zakład przemysłowy (Fabrykę Płytek Ceramicznych „POLCOLORIT”) bez możliwości poszerzenia terenów produkcyjnych poza działki nr 247/1, 247/2, 257/1 i 256 obręb Piastów, do których zakład ma tytuł prawny w chwili uchwalenia studium,
 - dopuszcza się możliwość zastąpienia obecnych funkcji produkcyjnych w obrębie FPC „POLCOLORIT” usługami nieuciążliwymi w rozumieniu obowiązujących przepisów szczególnych,
 - przewiduje się znaczne powiększenie istniejącego zainwestowania, głównie z zakresu mieszkalnictwa na zapleczu ul. Pakoszowskiej, po jej południowo – zachodniej stronie. Obsługę komunikacyjną nowych terenów przewiduje się głównie systemem ulic wewnętrznych powiązanych z ul. Pakoszowska i drogą krajową nr 3
 - oznaczone na rysunku studium zasięgi poszczególnych przeznaczeń terenu oraz podane w tekście wskaźniki wykorzystania terenów w tym wysokość zabudowy należy traktować jako orientacyjne. Plan miejscowy może wprowadzić w opisanym powyżej zakresie korekty. Zakres tych korekt może mieć jednak charakter

wyłącznie lokalny i nie może powodować znaczących zmian w strukturze funkcjonalno – przestrzennej,

- o ile na rysunku studium w odniesieniu do jednego terenu ustalono kilka przeznaczeń, to oznacza to, że przeznaczenia te mogą być realizowane łącznie lub fakultatywnie, w sposób określony w planie miejscowym.
- przeznaczenia terenów w poszczególnych strefach funkcjonalnych na rozpatrywanym obszarze odpowiadają ustaleniom odnoszącym się do całego obszaru miasta.

• **kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy:**

- ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

Symbol terenu	Maksymalna intensywność zabudowy netto	Wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	Wysokość zabudowy
M I	0,35	30%	maksimum 12,00m
M II M II/U,	0,45	35%	maksimum 12,00m
MII/P-U	0,45	25%	maksimum 12,00m
U	0,40	20%	maksimum 12,00m
Uz	0,40	50%	maksimum 12,00m
P-U	1,00	10%	maksimum 15,00m
KS	0,50	20%	maksimum 12,00m
R	nie ustala się	nie ustala się	maksimum 10,00m
Z	0,00*	100%*	nie ustala się
W	0,00	100%	nie ustala się

* dopuszcza się odstępstwo od podanych wskaźników dla lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

- zakazem zabudowy obejmuje się teren wód powierzchniowych śródlądowych (W), tereny zieleni ochronnej i kompozycyjnej (Z). Zakaz ten nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a na terenach Z także ciągów spacerowych, rowerowych i obiektów małej architektury.
 - zabudowę lokalizowaną na terenach R ogranicza się wyłącznie do zabudowy zagrodowej lokalizowanej na działkach o powierzchni minimum 5 000m², wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Plany miejscowe może zastrzyć w/w wymagania,
- **obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.** Ogólne ustalenia dotyczące w/w problematyki zawiera rozdział 4. Zmiana studium ustala ponadto, następujące wymagania:
 - tereny wskazane pod mieszkalnictwo oraz usługi związane ze stałym pobytem dzieci i młodzieży obejmuje się ochroną akustyczną,
 - nowo realizowana zabudowa winna zachować i podkreślać istniejące walory krajobrazowe - zarówno w zakresie środowiska przyrodniczego jak i kulturowego poprzez restrykcyjnie ustalone w planach miejscowych wymagania przestrzenne,
 - przy wprowadzaniu nowych form zagospodarowania mogących negatywnie oddziaływać na środowisko wymaga się stosowania rozwiązań technologicznych minimalizujących to oddziaływanie w możliwie najwyższym stopniu.
- **obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.** Ustalenia dotyczące w/w problematyki zawiera rozdział 5.
- **kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.** Ustalenia dotyczące w/w problematyki zawiera rozdział 6. Zmiana studium ustala ponadto budowę ulicy lokalnej łączącej ul. Polną z ul. Jeleniogórską (drogą krajową Nr 3), której przebieg określa rysunek studium.
- **obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**
 - na obszarze „B” nie przewiduje się wyznaczenia terenów rezerwowanych wyłącznie dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Rozmieszczenie ewentualnych inwestycji tego typu może następować w oparciu o plany miejscowe w ramach ustalonych przeznaczeń terenów.
- **obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art.48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
 - na rozpatrywanym obszarze przewiduje się realizację odcinka obwodnicy Piechowic w śladzie drogi wojewódzkiej nr 366. Inwestycja ta nie jest w chwili obecnej objęta programami, o których mowa w art.48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obecnie obszarem na którym rozmieszczone są inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym jest odcinek drogi krajowej nr 3 i funkcja ta zostaje utrzymana.

- **obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej:**
 - w/w obszary nie występują.
- **obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:**
 - cały obszar „B”,
- **kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:**
 - zakłada się, że rolnicza przestrzeń produkcyjna będzie nadal służyć gospodarce rolnej. Na rozpatrywanym terenie wyklucza się lokalizację wielkotowarowych ferm hodowlanych oraz obiektów, których uciążliwość dla środowiska przekraczałaby granice przypisanych im działek.
 - na obszarze „B” nie przewiduje się prowadzenia gospodarki leśnej.
- **obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych:**
 - na terenie Piechowic nie występują ~~ustanowione na mocy ustawy Prawo wodne obszary bezpośredniego bądź potencjalnego zagrożenia powodzią ani~~ obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
 - ~~obszary narażone na ryzyko powodzi wskazane w studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Górny Bóbr oznaczono w części graficznej studium. Nie dotyczą one obszaru „B”.~~
- **obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny:**
 - nie występują,
- **obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne:**
 - nie występują,
- **obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji bądź rekultywacji:**
 - nie występują,
- **granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych:**
 - nie występują,
- **inne obszary problemowe:**
 - nie występują,

11.3. OBSZAR „C”:

- **kierunki zmian w strukturze funkcjonalno -przestrzennej:**

- do zachowania wskazuje się tereny istniejącego zainwestowania wzdłuż ul. Pakoszowskiej. Na terenie tym przewiduje się uzupełnienie zabudowy obiektami o podobnym przeznaczeniu nawiązującymi gabarytami i wyrazem architektonicznym do obiektów istniejących,
 - zakłada się aktywizację usługową i sportową południowo – wschodniej części obszaru – tj. rejonu zespołu pałacowo – parkowego w Pakoszowie. Działania te winny obejmować pełną rewaloryzację obiektów zabytkowych, a zabudowę powstającą na terenach sąsiednich należy objąć restrykcyjnymi ustaleniami funkcjonalno - przestrzennymi w planach miejscowych,
 - w oznaczonej na rysunku studium strefie intensywnego rozwoju rekreacji i turystyki. przewiduje się lokalizację obiektów i urządzeń sportowych, a także zabudowy kubaturowej. Zabudowa lokalizowana w tej strefie winna być związana funkcjonalnie z turystyką (w tym także agroturystyką), sportem i wypoczynkiem a także mieszkalnictwem o charakterze rekreacyjnym i koncentrowana w rejonach oznaczonych na rysunku studium. W planach miejscowych dopuszcza się korektę usytuowania rejonów koncentracji zabudowy pod warunkiem zachowania zasady sytuowania jej w czytelnie wydzielonych obszarach (gniazdach) otoczonych terenami otwartymi oraz wyraźnej przewagi powierzchniowej terenów otwartych. Strefa intensywnego rozwoju rekreacji i turystyki może być zmniejszona w planie miejscowym na rzecz terenów rolnych,
 - oznaczone na rysunku studium zasięgi poszczególnych przeznaczeń terenu oraz podane w tekście wskaźniki wykorzystania terenów w tym wysokość zabudowy należy traktować jako orientacyjne. Plan miejscowy może wprowadzić w opisanym powyżej zakresie korekty. Zakres tych korekt może mieć jednak charakter wyłącznie lokalny i nie może powodować znaczących zmian w strukturze funkcjonalno – przestrzennej,
 - o ile na rysunku studium w odniesieniu do jednego terenu ustalono kilka przeznaczeń, to oznacza to, że przeznaczenia te mogą być realizowane łącznie lub fakultatywnie, w sposób określony w planie miejscowym.
 - przeznaczenia terenów w poszczególnych strefach funkcjonalnych na rozpatrywanym obszarze odpowiadają ustaleniom odnoszącym się do całego obszaru miasta.
- **kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy:**
 - ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

Symbol terenu	Maksymalna intensywność zabudowy netto	Wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	Wysokość zabudowy
M I	0,35	30%	maksimum 12,00m
M II M I/MII	0,35	35%	maksimum 12,00m

Uz	0,40	50%	maksimum 12,00m
R	nie ustala się	nie ustala się	maksimum 10,00m
Z	0,00**	100%**	nie ustala się
W	0,00	100%	nie ustala się
zabudowa sytuowana w strefie rekreacji i turystyki	0,40*	50%*	maksimum 12,00m

* wskaźniki te należy odnosić do wyodrębnionego w planie miejscowym terenu koncentracji zabudowy

** dopuszcza się odstępstwo od podanych wskaźników dla lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

- zakazem zabudowy obejmuje się tereny wód powierzchniowych śródlądowych (W) i teren suchego zbiornika przeciwpowodziowego, tereny zieleni ochronnej i kompozycyjnej (Z). Zakaz ten nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a na terenach Z także ciągów spacerowych, rowerowych i obiektów małej architektury.
- zabudowę lokalizowaną na terenach R ogranicza się wyłącznie do zabudowy zagrodowej lokalizowanej na działkach o powierzchni minimum 5 000m², wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Plan miejscowy może zaostrzyć wymagania odnoszące się do minimalnej powierzchni działek siedliskowych.
- **obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.** Ogólne ustalenia dotyczące w/w problematyki zawiera rozdział 4. Zmiana studium ustala ponadto, następujące wymagania:
 - tereny wskazane pod mieszkalnictwo oraz usługi związane ze stałym pobytem dzieci i młodzieży obejmuje się ochroną akustyczną,
 - nowo realizowana zabudowa winna zachować i podkreślać istniejące walory krajobrazowe - zarówno w zakresie środowiska przyrodniczego jak i kulturowego poprzez restrykcyjnie ustalone w planach miejscowych wymagania przestrzenne,
 - przy wprowadzaniu nowych form zagospodarowania mogących negatywnie oddziaływać na środowisko wymaga się stosowania rozwiązań technologicznych minimalizujących to oddziaływanie w możliwie najwyższym stopniu.
- **obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.** Ustalenia dotyczące w/w problematyki zawiera rozdział 5.
- **kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.** Ustalenia dotyczące w/w problematyki zawiera rozdział 6.

- **obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**
 - na obszarze „C” nie przewiduje się wyznaczenia terenów rezerwowanych wyłącznie dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Rozmieszczenie ewentualnych inwestycji tego typu może następować w oparciu o plany miejscowe w ramach ustalonych przeznaczeń terenów.

- **obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art.48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
 - w/w obszary nie występują.

- **obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej:**
 - w/w obszary nie występują.

- **obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:**
 - cały obszar „C”,

- **kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:**
 - zakłada się, że rolnicza przestrzeń produkcyjna, poza wydzieloną strefą intensywnego rozwoju rekreacji i turystyki będzie nadal służyć gospodarce rolnej. Na rozpatrywanym terenie wyklucza się lokalizację wielkotowarowych ferm hodowlanych oraz obiektów, których uciążliwość dla środowiska przekraczałaby granice przypisanych im działek. Postuluje się tworzenie gospodarstw zorientowanych na produkcję ekologiczną uzupełnianą usługami agroturystycznymi.
 - na obszarze „C” nie przewiduje się prowadzenia gospodarki leśnej.

- **obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych:**
 - na terenie Piechowic nie występują ~~ustanowione na mocy ustawy Prawo wodne obszary bezpośredniego bądź potencjalnego zagrożenia powodzią ani~~ obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
 - obszary narażone na ryzyko powodzi wskazane w studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Górny Bóbr oznaczono w części graficznej studium. Dotyczą one części obszaru „C” i wymagają dostosowania działalności inwestycyjnej przepisom odrębnym;
 - w południowo – wschodniej części obszaru znajduje się fragment suchego zbiornika przeciwpowodziowego „Sobieszów”. Teren ten obejmuje się zakazem zabudowy. Wszelkie działania inwestycyjne w tym obszarze, do czasu wydania decyzji administracyjnych w trybie ustawy Prawo wodne, należy uzgadniać z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej,

- **obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny:**
 - nie występują,
- **obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne:**
 - nie występują,
- **obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji bądź rekultywacji:**
 - nie występują,
- **granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych:**
 - nie występują,
- **inne obszary problemowe:**
 - nie występują,

11.4. OBSZAR „D”:

- **kierunki zmian w strukturze funkcjonalno -przestrzennej:**
 - tereny położone na północ od drogi wojewódzkiej nr 366 przeznacza się pod zainwestowanie z zakresu usług i działalności gospodarczych, przy zachowaniu ciągów zieleni ochronnej i izolacyjnej wzdłuż drogi nr 366, granicy z terenami mieszkaniowymi oraz wzdłuż cieków wodnych,
 - tereny położone po południowej stronie drogi wojewódzkiej nr 366 planuje się wykorzystać pod usługi z zielenią towarzyszącą oraz zabudowę mieszkalno – turystyczną. Rozplanowanie poszczególnych funkcji określa rysunek studium.
 - każdy wyodrębniony na rysunku studium teren usług zaleca się przeznaczyć pod nie więcej niż 2-3 inwestycje,
 - oznaczone na rysunku studium zasięgi poszczególnych przeznaczeń terenu oraz podane w tekście wskaźniki wykorzystania terenów w tym wysokość zabudowy należy traktować jako orientacyjne. Plan miejscowy może wprowadzić w opisanym powyżej zakresie korekty. Zakres tych korekt może mieć jednak charakter wyłącznie lokalny i nie może powodować zwiększania zasięgu zainwestowania,
 - przeznaczenia terenów w poszczególnych strefach funkcjonalnych na rozpatrywanym obszarze odpowiadają ustaleniom odnoszącym się do całego obszaru miasta.
- **kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy:**
 - ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

Symbol terenu	Maksymalna intensywność zabudowy	Wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	Wysokość zabudowy

M III	0,30	50%	maksimum 8,00m
U	0,30	30%	maksimum 12,00m
MIII, Uz	0,30	50%	maksimum 10,00m
P-U	0.60	25%	maksimum 12,00m
R	0,00*	100%*	nie ustala się
Z	0,00*	100%*	nie ustala się

* dopuszcza się odstępstwo od podanych wskaźników dla lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

- zakazem zabudowy obejmuje tereny zieleni ochronnej i kompozycyjnej (Z) oraz tereny rolne (R). Zakaz ten nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a dla terenów „Z” także ciągów spacerowych, rowerowych i obiektów małej architektury,
 - na terenie MIII,Uz dopuszcza się łączenie funkcji MIII i Uz w dowolnych proporcjach z zastrzeżeniem, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bez usług będzie zajmować mniej niż 50% terenu (teren pod względem akustycznym zakwalifikowano jako teren zabudowy mieszkalno-usługowej); lokalizacja zabudowy mieszkaniowej i mieszkalno-usługowej winna uwzględniać zasięg ponadnormatywnego hałasu drogowego powyżej 60dB ,
 - na terenie MIII zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bez usług winna uwzględniać zasięg ponadnormatywnego hałasu drogowego powyżej 55dB,
 - ustala się zakaz bezpośredniej obsługi nowo wydzielanych działek od strony drogi wojewódzkiej nr 366.
- **obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.** Ogólne ustalenia dotyczące w/w problematyki zawiera rozdział 4. Zmiana studium ustala ponadto, następujące wymagania:
 - tereny wskazane pod mieszkalnictwo oraz usługi związane ze stałym pobytem dzieci i młodzieży obejmuje się ochroną akustyczną,
 - nowo realizowana zabudowa winna zachować i podkreślać istniejące walory krajobrazowe - zarówno w zakresie środowiska przyrodniczego jak i kulturowego poprzez restrykcyjnie ustalone w planach miejscowych wymagania przestrzenne,
 - przy wprowadzaniu nowych form zagospodarowania mogących negatywnie oddziaływać na środowisko wymaga się stosowania rozwiązań technologicznych minimalizujących to oddziaływanie w możliwie najwyższym stopniu.

- **obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.** Ustalenia dotyczące w/w problematyki zawiera rozdział 5.
- **kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.** Ustalenia dotyczące w/w problematyki zawiera rozdział 6.
- **obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**
 - na obszarze „D” nie przewiduje się wyznaczenia terenów rezerwowanych wyłącznie dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Rozmieszczenie ewentualnych inwestycji tego typu może następować w oparciu o plany miejscowe w ramach ustalonych przeznaczeń terenów.
- **obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art.48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
 - w/w obszary nie występują. Obecnie funkcję taką pełni odcinek drogi wojewódzkiej nr 366 – wskazany do zachowania w obecnym przebiegu,
- **obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej:**
 - w/w obszary nie występują,
- **obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:**
 - zagospodarowanie obszaru „D” zgodnie z ustalonym w studium przeznaczeniem winno następować w oparciu o plan miejscowy, przy czym północna część obszaru objęta jest już planem. Dla pozostałej części obszaru D zamierza się sporządzić plan miejscowy.
- **kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:**
 - tereny rolne R obejmuje się zakazem zabudowy z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - gospodarka leśna winna być prowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne przy uwzględnieniu położenia części lasów w otulinie Karkonoskiego Parku Narodowego,
- **obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych:**
 - na obszarze D nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi ani obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- **obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny:**
 - nie występują,

- **obszary pomników ząglady i ich strefy ochronne:**
 - nie występują,
- **obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji bądź rekultywacji:**
 - nie występują,
- **granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych:**
 - nie występują,
- **inne obszary problemowe:**
 - nie występują,

11.5. OBSZAR „E”:

- **kierunki zmian w strukturze funkcjonalno -przestrzennej:**
 - przewiduje się zachowanie istniejącego zainwestowania z zakresu mieszkalnictwa i usług hotelarskich,
 - za wiodącą funkcję obszaru przyjmuje się turystykę, rekreację i sport.
 - projektowane zainwestowanie koncentruje się w północnej części terenu, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy.,
 - centralną i południową część obszaru stanowi strefa intensywnego rozwoju rekreacji i turystyki, w której przewiduje się lokalizację obiektów i urządzeń sportowych, a także zabudowy kubaturowej. Zabudowa lokalizowana w tej strefie winna być związana funkcjonalnie z turystyką (w tym także agroturystyką), sportem i wypoczynkiem a także mieszkalnictwem o charakterze rekreacyjnym i koncentrowana w rejonach oznaczonych na rysunku studium. W planach miejscowych dopuszcza się korektę usytuowania rejonów koncentracji zabudowy pod warunkiem zachowania zasady sytuowania jej w czytelnie wydzielonych obszarach (gniazdach) otoczonych terenami otwartymi oraz wyraźnej przewagi powierzchniowej terenów otwartych. Strefa intensywnego rozwoju rekreacji i turystyki może być zmniejszona w planie miejscowym na rzecz terenów rolnych,
 - oznaczone na rysunku studium zasięgi poszczególnych przeznaczeń terenu oraz podane w tekście wskaźniki wykorzystania terenów w tym wysokość zabudowy należy traktować jako orientacyjne. Plan miejscowy może wprowadzić w opisanym powyżej zakresie korekty. Zakres tych korekt może mieć jednak charakter wyłącznie lokalny i nie może powodować znaczących zmian w strukturze funkcjonalno – przestrzennej,
 - o ile na rysunku studium w odniesieniu do jednego terenu ustalono kilka przeznaczeń, to oznacza to, że przeznaczenia te mogą być realizowane łącznie lub fakultatywnie, w sposób określony w planie miejscowym.
 - przeznaczenia terenów w poszczególnych strefach funkcjonalnych na rozpatrywanym obszarze odpowiadają ustaleniom odnoszącym się do całego obszaru miasta.
- **kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy:**

- ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

Symbol terenu	Maksymalna intensywność zabudowy netto	Wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	Wysokość zabudowy
MII/III	0,35	35%	maksimum 12,00m
U	nie ustala się	nie ustala się	maksimum 10,00m
Uz	0,25	50%	maksimum 12,00m
lasy ochronne	nie ustala się	100%**	nie ustala się
zabudowa sytuowana w strefach rekreacji i turystyki	0,40*	50%*	maksimum 12,00m

* wskaźniki te należy odnosić do wyodrębnionego w planie miejscowym terenu koncentracji zabudowy

** dopuszcza się odstępstwo od podanych wskaźników dla lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

- zakazem zabudowy obejmuje tereny lasów i planowanych dolesień. Zakaz ten nie obejmuje sposobów zainwestowania dopuszczonych w lasach ochronnych na mocy obowiązujących przepisów szczególnych,
- **obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.** Ogólne ustalenia dotyczące w/w problematyki zawiera rozdział 4. Zmiana studium ustala ponadto, następujące wymagania:
 - tereny wskazane pod mieszkalnictwo oraz usługi (w przypadku wykorzystania ich pod funkcje związane ze stałym pobytem dzieci i młodzieży) obejmuje się ochroną akustyczną,
 - nowo realizowana zabudowa winna zachować i podkreślać istniejące walory krajobrazowe - zarówno w zakresie środowiska przyrodniczego jak i kulturowego poprzez restrykcyjnie ustalone w planach miejscowych wymagania przestrzenne,
 - przy wprowadzaniu nowych form zagospodarowania mogących negatywnie oddziaływać na środowisko wymaga się stosowania rozwiązań technologicznych minimalizujących to oddziaływanie w możliwie najwyższym stopniu.
- **obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.** Ustalenia dotyczące w/w problematyki zawiera rozdział 5.

- **kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.** Ustalenia dotyczące w/w problematyki zawiera rozdział 6.
- **obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**
 - na obszarze „E” nie przewiduje się wyznaczenia terenów rezerwowanych wyłącznie dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Rozmieszczenie ewentualnych inwestycji tego typu może następować w oparciu o plany miejscowe w ramach ustalonych przeznaczeń terenów.
- **obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art.48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
 - w/w obszary nie występują.
- **obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej:**
 - w/w obszary nie występują.
- **obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:**
 - cały obszar „E”, przy czym opracowanie planu będzie uzależnione od możliwości finansowych gminy.
- **kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:**
 - przewiduje się, że na rozpatrywanym terenie gospodarka rolna będzie prowadzona w ograniczonym zakresie, jako funkcja uzupełniająca lub wzbogacająca ofertę turystyczną. Docelowo możliwa jest jej całkowita likwidacja.
 - na obszarze „E” gospodarka leśnej winna być prowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne. Planuje się powiększenie areалу lasów o tereny narażone na erozję i częściowo już zalesione w wyniku naturalnej sukcesji.
- **obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych:**
 - na terenie Piechowic nie występują ~~ustanowione na mocy ustawy Prawo wodne obszary bezpośredniego bądź potencjalnego zagrożenia powodzią ani~~ obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
 - ~~obszary narażone na ryzyko powodzi wskazane w studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Górny Bóbr oznaczono w części graficznej studium. Nie dotyczą one obszaru „E” .~~
 -
- **obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny:**
 - nie występują.

- **obszary pomników ząglady i ich strefy ochronne:**
 - nie występują,
- **obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji bądź rekultywacji:**
 - nie występują,
- **granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych:**
 - nie występują,
- **inne obszary problemowe:**
 - nie występują,

11.6. OBSZAR „F”:

- **kierunki zmian w strukturze funkcjonalno -przestrzennej:**
 - przewiduje się wariantowe zagospodarowanie terenu pod usługi z zielenią towarzyszącą lub funkcję mieszkalno – turystyczną,
 - podane w tekście wskaźniki wykorzystania terenu w tym wysokość zabudowy należy traktować jako orientacyjne. Plan miejscowy może wprowadzić w opisanym powyżej zakresie korekty. Zakres tych korekt może mieć jednak charakter wyłącznie lokalny i nie może powodować znaczących zmian w strukturze funkcjonalno – przestrzennej.
 - przeznaczenia terenów na rozpatrywanym obszarze odpowiada ustaleniom odnoszącym się do całego obszaru miasta.
- **kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy:**
 - ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

Symbol terenu	Maksymalna intensywność zabudowy netto	Wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	Wysokość zabudowy
Uz/MIII	0,35	50%	maksimum 16,00m

- nie ustala się zakazów zabudowy,
- **obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.** Ogólne ustalenia dotyczące w/w problematyki zawiera rozdział 4. Zmiana studium ustala ponadto, następujące wymagania:
 - teren w przypadku wykorzystania go pod mieszkalnictwo oraz usługi związane ze stałym pobytem dzieci i młodzieży obejmuje się ochroną akustyczną,

- nowo realizowana zabudowa winna zachować i podkreślać istniejące walory krajobrazowe - zarówno w zakresie środowiska przyrodniczego jak i kulturowego poprzez restrykcyjnie ustalone w planach miejscowych wymagania przestrzenne,
 - przy wprowadzaniu nowych form zagospodarowania mogących negatywnie oddziaływać na środowisko wymaga się stosowania rozwiązań technologicznych minimalizujących to oddziaływanie w możliwie najwyższym stopniu.
- **obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.** Ustalenia dotyczące w/w problematyki zawiera rozdział 5.
 - **kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.** Ustalenia dotyczące w/w problematyki zawiera rozdział 6.
 - **obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**
 - na obszarze „F” nie przewiduje się wyznaczenia terenów rezerwowanych wyłącznie dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Rozmieszczenie ewentualnych inwestycji tego typu może następować w oparciu o plany miejscowe w ramach ustalonych przeznaczeń terenów.
 - **obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art.48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
 - w/w obszary nie występują.
 - **obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej:**
 - w/w obszary nie występują,
 - **obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:**
 - cały obszar „F”,
 - **kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:**
 - przewiduje się wyłączenie całego obszaru z gospodarki rolnej i leśnej,
 - **obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych:**
 - na terenie Piechowic nie występują ~~ustanowione na mocy ustawy Prawo wodne obszary bezpośredniego bądź potencjalnego zagrożenia powodzią ani~~ obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
 - obszary narażone na ryzyko powodzi wskazane w studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Górny Bóbr oznaczono w części graficznej studium. Nie dotyczą one obszaru „F” .

- **obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny:**
 - nie występują,
- **obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne:**
 - nie występują,
- **obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji bądź rekultywacji:**
 - nie występują,
- **granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych:**
 - nie występują,
- **inne obszary problemowe:**
 - nie występują,

11.7. OBSZAR „G”:

- **kierunki zmian w strukturze funkcjonalno -przestrzennej:**
 - oznaczone na rysunku studium zasięgi poszczególnych przeznaczeń terenu oraz podane w tekście wskaźniki wykorzystania terenów w tym wysokość zabudowy należy traktować jako orientacyjne. Plan miejscowy może wprowadzić w opisanym powyżej zakresie korekty. Zakres tych korekt może mieć jednak charakter wyłącznie lokalny i nie może powodować zwiększania zasięgu zainwestowania,
- przeznaczenia terenów na rozpatrywanym obszarze odpowiada ustaleniom odnoszącym się do całego obszaru miasta; na terenie Uz w ramach przewidzianej funkcji dominującej tj. szeroko pojętych usług z zakresu turystyki, wypoczynku i sportu przewiduje się w szczególności hotele, motele, parkingi i gastronomię.
- **kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy:**
 - ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

Symbol terenu	Maksymalna intensywność zabudowy	Wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	Wysokość zabudowy
Uz	0,40	50%	maksimum 12,00m
M III	0,30	70%	maksimum 10,00 m

RL	0,00	100%*	Nie ustala się
W	0,00	100%	Nie ustala się
Z	0,00	100%*	Nie ustala się

* dopuszcza się odstępstwo od podanych wskaźników dla lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ciągów komunikacyjnych i obiektów małej architektury na terenie Z.

- zakazem zabudowy obejmuje się tereny wód powierzchniowych śródlądowych (W) tereny zieleni ochronnej i kompozycyjnej (Z) oraz tereny lasów (RL). Zakaz ten nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, ciągów spacerowych, a na terenach „Z” także ciągów komunikacyjnych pomiędzy terenami M III oraz obiektów małej architektury.
- **obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.** Ogólne ustalenia dotyczące w/w problematyki zawiera rozdział 4. Zmiana studium ustala ponadto, następujące wymagania:
 - teren w przypadku wykorzystania go pod mieszkalnictwo oraz usługi związane ze stałym pobytem dzieci i młodzieży obejmuje się ochroną akustyczną,
 - przy wprowadzaniu nowych form zagospodarowania mogących negatywnie oddziaływać na środowisko wymaga się stosowania rozwiązań technologicznych minimalizujących to oddziaływanie w możliwie najwyższym stopniu,
 - na terenie Uz wprowadza się zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej w odległości do 34 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 3 z uwagi na przekroczenia dziennej normy akustycznej,
 - należy zachować wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym drzewa i stanowiska roślin chronionych
- **obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - w/w obszary nie występują.
- **kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.** Na obszarze G nie przewiduje się realizacji dróg publicznych. Ustalenia dotyczące problematyki infrastruktury technicznej zawiera rozdział 9.
- **obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**
 - na obszarze „G” nie przewiduje się wyznaczenia terenów rezerwowanych wyłącznie dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Rozmieszczenie ewentualnych inwestycji tego typu może następować w oparciu o plany miejscowe w ramach ustalonych przeznaczeń terenów.

- **obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art.48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
 - w/w obszary nie występują.
- **obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej:**
 - w/w obszary nie występują.
- **obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:**
 - cały obszar „G”,
- **kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:**
 - przewiduje się wyłączenie części obszaru z gospodarki rolnej (tereny Uz, M III) oraz ewentualnie część terenu RL,Z z użytkowania leśnego z przeznaczeniem na zielenią parkową.
- **obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych:**
 - na obszarze G nie występują ustanowione na mocy ustawy Prawo wodne obszary bezpośredniego bądź potencjalnego zagrożenia powodzią ani obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- **obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny:**
 - nie występują,
- **obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne:**
 - nie występują,
- **obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji bądź rekultywacji:**
 - nie występują,
- **granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych:**
 - nie występują,
- **inne obszary problemowe:**
 - nie występują,

11.8. OBSZAR „H”:

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta.

W obszarze objętym zmianą studium zmianie podlegają tereny w następującym zakresie:

- R – tereny rolne ulegają zmianie na U – tereny usług,

Zakłada się powiększenie nowych terenów, wskazanych w studium, pod rozwój funkcji usługowej ok. 9,0 ha.

Wielkość ta obejmuje tereny brutto wraz z towarzyszącymi im terenami służącymi ich obsłudze i zagospodarowaniu.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące użytkowania i zagospodarowania terenów.

2.1. Zakłada się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

2.1.1. tereny usług oznaczone symbolem: U, obejmujące .

1) w zakresie przeznaczenia podstawowego:

- budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego;
- budynki sportu i rekreacji;
- budynki biurowe i konferencyjne;
- budynki handlu, gastronomii i usług (sklepy, restauracje, bary, kasyna, dyskoteki);
- obiekty sportu i rekreacji: odkryte baseny, zjeżdźalnie;
- boiska sportowe, korty tenisowe.

2) w zakresie przeznaczenia uzupełniającego:

- parkingi i place;
- rekreacja i zieleń urządzone;
- obiekty małej architektury;
- obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2.2. Przyjmuje się następujące zasady wyznaczania, użytkowania i zagospodarowania terenu:

- 1) na wyznaczonym terenie oprócz funkcji podstawowych dopuszcza się możliwość lokalizacji innych funkcji nie kolidujących funkcjonalnie, przestrzennie i środowiskowo z funkcją podstawową;
- 2) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz działalność związaną z odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów; dopuszcza się lokalizację inwestycji zaliczonych w obowiązujących przepisach do inwestycji, dla których można nałożyć obowiązek opracowania raportu, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie ogranicza użytkowania na sąsiednich terenach w zakresie ustalonym w m.p.z.p;

2.3. Zakłada się wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy na obszarze objętym zmianą studium, jak w tabeli:

Symbol terenu	Maksymalny wskaźnik zabudowy / intensywności zabudowy	Maksymalna wysokość dla nowej zabudowy (wysokość w metrach)	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej
U	0,25 / 1,00	Do 15,0	0,30

Określone w tabeli:

- wskaźniki zagospodarowania terenu odnoszą się do powierzchni netto terenów wydzielanych w m.p.z.p. tj. z wyłączeniem powierzchni dróg i placów publicznych i wewnętrznych,
- wysokości zabudowy mogą być przekroczone: elementami zabudowy o charakterze akcentów i dominant architektonicznych.

3. Obszary przestrzeni publicznej.

Elementami zagospodarowania o przypisanej funkcji przestrzeni publicznej mogą być przy opracowaniu m.p.z.p. tereny o charakterze publicznym (drogi, place, skwery itp.) oraz inne tereny w pasie bezpośrednio przylegającym do dróg publicznych. Wskazaniem jest wprowadzenie w m.p.z.p. regulacji związanych z ich zagospodarowaniem, w szczególności odnoszących się do kształtowania elementów informacji, reklam, małej architektury oraz innych mających znaczenie dla utrzymania ładu przestrzennego.

2. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego.

Na terenach U należy przewidzieć zieleni urządzoną i nieurządzoną ze szczególnym uwzględnieniem terenów dolinnych w północno-zachodniej części objętej zmianą studium. Należy zachować biologiczną obudowę cieków- rowów wodnych.

W zakresie ochrony przed hałasem zaliczenie terenów do poszczególnych kategorii ochronnych uzależnione będzie od ustalonego w m.p.z.p. przeznaczenia.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu kulturowego.

Zawarte w studium zapisy odnoszące się do podstawowych zasad ochrony środowiska kulturowego w obszarze miasta pozostają wiążące. Ustalenia dotyczące w/w problematyki zawiera rozdział 5.

Na terenie objętym zmianą studium nie występują chronione i wskazane do ochrony tereny i obiekty zabytkowe.

6. Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego.

Podstawowy układ komunikacyjny nie ulega zmianie.

Obsługa komunikacyjna terenu objętego zmianą studium z istniejącym dróg powiatowych i gminnych zlokalizowanych poza obszarem Zmiany studium z zachowaniem całkowitej izolacji od drogi krajowej.

Dla obsługi terenów wyznaczonych w studium dopuszcza się wprowadzenie dróg dojazdowych i wewnętrznych.

W kształtowaniu przekrojów ulicznych należy uwzględnić, oprócz podstawowych elementów przekroju ulicznego, lokalizację ścieżek rowerowych, pasów zieleni z zadrzewieniami, sieci infrastruktury technicznej, takich jak przewody gazowe, energetyczne, wodociągowe i kanalizacyjne oraz telekomunikacyjne.

7. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.

Zawarte w studium zapisy dotyczące kierunków rozwoju infrastruktury technicznej pozostają aktualne. Dopuszcza się rozbudowę i wszelkie zmiany w układzie sieci infrastruktury technicznej (w tym przełożenie lub budowa uzupełniającego układu sieci) w uzgodnieniu z zarządcą sieci. Urządzenia i sieci telekomunikacyjne należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponad lokalnym.

Nowe obszary związane z realizacją inwestycji celu publicznego obejmują tereny, na których realizowane będą drogi publiczne oraz sieci infrastruktury technicznej będące inwestycjami o znaczeniu lokalnym, obsługujące planowane tereny zainwestowane.

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym.

9. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie m.p.z.p.

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

Dla terenów objętych zmianą studium gmina przystąpiła do sporządzenia m.p.z.p. z uwagi na planowane nowe zainwestowanie i potrzebę określenia kompozycji układu nowej zabudowy.

Na obszarze zmiany studium nie występują grunty leśne i rolne wymagające zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolne i nieleśne.

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

Na terenach objętych zmianą studium nie przewiduje się rolnego i leśnego zagospodarowania terenu.

12. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

Obszary, o których mowa nie występują.

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

Obszary i obiekty, o których mowa nie występują.

14. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

Obszary i obiekty, o których mowa nie występują.

15. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji bądź rekultywacji.

Obszary, o których mowa nie występują.

16. Granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych.

Obszary i obiekty, o których mowa nie występują.

UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM.

W dniu 31.03.2011 r. Rada Miasta Piechowice podjęła Uchwałę Nr 25/VII/2011 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Piechowice dla obszaru oznaczonego nowo wprowadzonym symbolem „H”. Granicą opracowania objęto tereny położone pomiędzy drogą krajową nr 3, ulica Siewną i granicą z gminą Stara Kamienica. Uchwała ta została zmieniona Uchwałą Nr 80/XVII/2011 Rady Miasta Piechowice z dnia 15 grudnia 2011 roku. Pomniejszenie granic opracowania wynikało z uwarunkowań przestrzennych, przyrodniczych i ekofizjograficznych. Do sporządzanego opracowania wpłynęły wnioski od instytucji oraz liczne wnioski od osób prywatnych. Wnioskowane przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej, usługowej i rekreacyjnej o znacznej skali zainwestowania wymagałoby budowy nowego zjazdu z drogi krajowej oraz budowy nowego odcinka (powyżej 1 km) drogi publicznej. Takie zagospodarowanie terenu budziło kontrowersje ze względu na uwarunkowania przestrzenne, przyrodnicze i ekonomiczne. Budowa nowego zjazdu z drogi krajowej nie znalazła akceptacji Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad z uwagi na przepisy odrębne (zachowanie odległości pomiędzy skrzyżowaniami oraz zachowanie widoczności). Ponadto odcinek projektowanej ulicy przy zjeździe z drogi krajowej przebiegałby przez tereny ciągu ekologicznego wskazanego w opracowaniu ekofizjograficznym do zachowania i ochrony. W obecnych granicach została uwzględniona jedynie działka nr 79/2. Działka ta pozostaje obecnie w użytkowaniu rolnym. Wnioskowane przeznaczenie na cele usług i rekreacji uznano jako zasadne i ustalono przeznaczenie w zmianie studium jako U. Działka ta posiada korzystne warunki przyrodnicze i ekofizjograficzne pod przewidziane zainwestowanie. Posiada również dostęp do drogi publicznej ul. Siewnej od strony drogi powiatowej ul. Pakoszowskiej.

W 2008 zmiana ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych zniósła ustawową „ochronę gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast”, dopuszczając zmianę

ich przeznaczenia na cele budowlane bez względu na ich klasę - wyłącznie w oparciu o ustalenia planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzje administracyjne, związane z określaniem warunków zagospodarowania i zabudowy terenów.

Wyżej wymienione okoliczności, wskazują na dalsze obniżenie znaczenia rolniczej przestrzeni produkcyjnej w obszarze miasta, charakteryzującej się już w stanie istniejącym ograniczonymi możliwościami w zakresie jej efektywnego wykorzystania na cele produkcji rolnej.

Obszar systemu przyrodniczego miasta określony w studium pozostaje nienaruszony. Zmianie w użytkowaniu i zagospodarowaniu podlegają tereny rolne położone poza obszarem tego systemu.

Podstawowe ustalenia zmiany studium:

- wyznaczono nowe dla miasta tereny usług oznaczone w zmianie studium jako U;
- określono zasady zagospodarowania terenu w tym terenów zieleni i powierzchni biologicznie czynnej;
- określono nowe zasady rozbudowy układu komunikacyjnego;
- w zakresie kierunków rozwoju systemów infrastruktury technicznej / uzbrojenia terenu podtrzymane zostały dotychczasowe zapisy.

11.9. OBSZAR „I”:

• kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów:

– w granicach obszaru I ustala się:

a) zachowanie istniejącej zabudowy i jej kontynuację w kierunku południowym, w obrębie terenów otwartych, sąsiadujących z posesjami przy ul. Nadrzecnej, Wczasowej i Skalnej.

b) tereny te funkcjonalnie kwalifikuje się do strefy MIII, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 6.3 studium tj. mieszkalnictwo jednorodzinne oraz szeroko pojęte zagospodarowanie turystyczno – wypoczynkowe. Ponadto dopuszcza się trwałą adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

c) oznaczony na rysunku studium zasięg zainwestowania, należy traktować jako orientacyjny – do uściślenia w planie miejscowym, pod warunkiem nie zwiększenia terenów wskazanych pod zainwestowanie o więcej niż 20%.

• kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączane z zabudowy:

– ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

Symbol terenu	Maksymalna intensywność zabudowy	Wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	Wysokość zabudowy
M III	- na terenach zabudowanych – 1,2; - na terenach przeznaczonych pod nowoprojektowaną zabudowę - 0,50	25%	maksimum 10,00 m

R	0,00	90%	nie ustala się
lasy	0,00	90%	nie ustala się

- zakazem zabudowy obejmuje się tereny R oraz lasy. Zakaz ten nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, ciągów spacerowych, a na terenach „R” także ciągów komunikacyjnych służących bezpośredniej obsłudze obszaru.
- **obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.** Ogólne ustalenia dotyczące w/w problematyki zawiera rozdział 4. Zmiana studium ustala ponadto, następujące wymagania:
 - teren MIII obejmuje się ochroną akustyczną,
 - przy wprowadzaniu nowych form zagospodarowania mogących negatywnie oddziaływać na środowisko wymaga się stosowania rozwiązań technologicznych minimalizujących to oddziaływanie w możliwie najwyższym stopniu,
- **obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - część terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku studium obejmuje się ochroną poprzez ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej „B”,
 - część terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku studium położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego oraz w strefie „OW” obserwacji archeologicznej,
 - Ustalenia dotyczące w/w problematyki zawiera rozdział 5;
 - w planie miejscowym należy ocenić walory historyczno – kulturowe istniejącej zabudowy i wprowadzić ustalenia gwarantujące prawidłową ochronę tych walorów,
 - nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do zabudowy istniejącej w zakresie rozplanowania, formy architektonicznej i gabarytów.
- **kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.** Na obszarze I przewiduje się rozbudowę lokalnych systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej w dostosowaniu do planowanego zainwestowania. Dopuszcza się prowadzenie tranzytowych sieci infrastruktury technicznej. Sieci te powinny być sytuowane w sposób nie kolidujący z planowanym zainwestowaniem. Ustalenia dotyczące problematyki infrastruktury technicznej zawiera rozdział 9.
- **obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**
 - na obszarze „I” nie przewiduje się wyznaczenia terenów rezerwowanych wyłącznie dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Rozmieszczenie ewentualnych inwestycji tego typu może następować w oparciu o plany miejscowe w ramach ustalonych przeznaczeń terenów.
- **obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania**

przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art.48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

– w/w obszary nie występują.

- **obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej:**

– w/w obszary nie występują,

- **obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:**

– gmina zamierza sporządzić plan miejscowy dla całego obszaru „I”,

- **kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:**

– na rolniczą i leśną przestrzeń produkcyjną w obszarze „I” składają się tereny R oraz lasy. Ze względu na usytuowanie na północnym stoku o znacznym nachyleniu oraz niskie klasy bonitacyjne gleb, tereny te mają ograniczoną przydatność dla gospodarki rolnej. Dopuszcza się przeznaczenie ich pod zieleń nieurządzoną (tj. w formach naturalnych) lub łąki i pastwiska. Istniejące lasy pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

- **obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych:**

– na obszarze „I” nie występują ustanowione na mocy ustawy Prawo wodne obszary bezpośredniego bądź potencjalnego zagrożenia powodzią ani obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,

- **obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny:**

– nie występują,

- **obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne:**

– nie występują,

- **obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji bądź rekultywacji:**

– nie występują,

- **granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych:**

– nie występują,

- **obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji:**

– nie występują,

- **inne obszary problemowe:**

– nie występują,

11.10. OBSZAR „J”:

- **kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów:**

teren te funkcjonalnie kwalifikuje się do strefy MII, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 6.3 studium, z wyłączeniem podanej tam maksymalnej intensywności zabudowy.

- **kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy:**

Ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- maksymalna intensywność zabudowy - 0,7;
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- maksymalna wysokość zabudowy – 12,00m.

W obszarze zmiany studium nie ustala się zakazów zabudowy.

- **obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.** Ogólne ustalenia dotyczące w/w problematyki zawiera rozdział 4. Zmiana studium ustala ponadto, następujące wymagania:

- teren obejmuje się ochroną akustyczną, stosownie do wymagań przepisów odrębnych;
- przy wprowadzaniu nowych form zagospodarowania mogących negatywnie oddziaływać na środowisko wymaga się stosowania rozwiązań technologicznych minimalizujących to oddziaływanie w możliwie najwyższym stopniu,

- **obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- cały obszar „J”, zgodnie z oznaczeniem na rysunku studium objęty jest ochroną w związku z usytuowaniem w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Piechowic,
- nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do zabudowy istniejącej w zakresie rozplanowania, formy architektonicznej i gabarytów.

- **kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

Na obszarze „J” dopuszcza się rozbudowę lokalnych systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej w dostosowaniu do planowanego zainwestowania a także prowadzenie tranzytowych sieci infrastruktury technicznej. Sieci te powinny być sytuowane w sposób nie kolidujący z planowanym zainwestowaniem. Ustalenia dotyczące problematyki infrastruktury technicznej zawiera rozdział 9.

- **obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**

- na obszarze „J” nie wyznacza się terenów rezerwowanych dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

- w/w obszary nie występują.
- **obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej:**
 - w/w obszary nie występują.
- **obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:**
 - gmina zamierza sporządzić plan miejscowy dla całego obszaru „J”,
- **kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:**
 - w obszarze „J” nie występują tereny rolnicze i leśne,
- **obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych:**
 - na obszarze „J” - nie występują.
- **obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny:**
 - nie występują.
- **obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne:**
 - nie występują.
- **obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji bądź rekultywacji:**
 - nie występują.
- **granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych:**
 - nie występują.
- **obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji:**
 - nie występują.
- **inne obszary problemowe:**
 - nie występują.

12. OBSZARY WSKAZANE DO OBJĘCIA PLANAMI MIEJSCOWYMI ORAZ OBJĘTE PLANAMI:

Tereny, dla których sporządzanie planów miejscowych jest obowiązkiem regulują przepisy szczególne. Ze względu na wymagania tych przepisów szczególnych na terenie Piechowic nie występują obszary do obowiązkowego objęcia planami.

Natomiast potrzeba opracowania planów miejscowych wystąpi w wypadku:

- konieczności zajęcia na cele inwestycyjne terenów rolnych lub leśnych, (dla których nie uzyskano w ramach dotychczas sporządzonych planów miejscowych zgody na przeznaczenie nierolnicze i nieleśne (wyjątek stanowi budowa siedlisk rolniczych);
- woli wprowadzenia określonych w studium form ochrony wartości kulturowych i przyrodniczych (strefy ochrony konserwatorskiej, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, użytki ekologiczne), o ile nie zostaną one wprowadzone w drodze stosownego rozporządzenia wojewody;
- woli wprowadzenia dodatkowych (poza regulacjami prawa powszechnego) rygorów w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;

Obszary, które ze względu na w/w uwarunkowania powinny zostać objęte planami miejscowymi w pierwszej kolejności oznaczono na rysunku studium. Oznaczenie to należy traktować jako zalecenie, bowiem obowiązek przystąpienia do planów nastąpi tu (a także na innych obszarach) w wypadku woli lub konieczności lokalizacji inwestycji lub wprowadzenia tam ochrony.

W chwili sporządzania zmiany studium, miasto Piechowice posiada obowiązujące plany miejscowe dla następujących, większych obszarów:

- jednostki strukturalnej Piechowice – Południe (centrum miasta),
- jednostki strukturalnej Michałowice,
- jednostki strukturalnej Górzyniec,
- rejonu SSEMP w Kamiennej Górze, podstrefy w Piechowicach.
- rejonu ulicy Piastowskiej w Piechowicach
- jednostki strukturalnej Piastów (obszar A)
- jednostki strukturalnej Pakoszów (obszar A)

13. WNIOSKI DO OPRACOWAŃ I PROGRAMÓW PONADLOKALNYCH:

13.1. WNIOSKI DO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA:

- Uwzględnienie istniejących i planowanych obszarów chronionych jako elementów ponadlokalnego systemu ochrony przyrody i kształtowania krajobrazu;
- przywrócenie ochrony prawnej obszaru Gór Izerskich;
- uwzględnienie miasta Piechowice w sieci osadniczej jako ośrodka o następujących funkcjach dominujących:
 - turystycznej – rangi ponadregionalnej,
 - przemysłowej,
 - obsługi ruchu tranzytowego Polska – Czechy;

- uwzględnienie istniejących i planowanych elementów zagospodarowania turystycznego miasta w planowaniu regionalnych i ponadregionalnych systemów zagospodarowania turystycznego (szlaków turystycznych, ścieżek rowerowych, bazy noclegowej);
- zapewnienie poprawy obsługi komunikacyjnej miasta poprzez modernizację i kształtowanie sieci dróg krajowych i wojewódzkich (zmiana przebiegu drogi wojewódzkiej nr 366);
- uwzględnienie połączenia kolejowego terenami pogranicza czeskiego (kolej izerska);
- uwzględnienie miasta w regionalnych systemach energetycznych;
- uwzględnienie miasta w regionalnych systemach odbioru, wywozu i utylizacji odpadów niebezpiecznych.

13.2. WNIOSKI DO PROGRAMU ZADAŃ RZĄDOWYCH I WOJEWÓDZKICH SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH I REGIONALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH:

- modernizacja drogi wojewódzkiej nr 366 z budową obejścia centrum Piechowic;
- modernizacja linii kolejowej i uruchomienie połączenia z Czechami;
- zorganizowanie kompleksowego systemu odbioru, wywozu i utylizacji odpadów niebezpiecznych;
- uwzględnienie zadań wynikających z potrzeby ochrony wartości przyrodniczych i kulturowych obszaru wchodzących w skład regionalnych systemów chronionych.