



Burmistrz
Miasta Lubań

**ZMIANA
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA LUBAŃ**

TEKST UJEDNOLICONY ZMIANY STUDIUM

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIV/174/2016
RADY MIASTA LUBAŃ
Z DNIA 30 SIERPNIA 2016 r.

Lubań, sierpień/wrzesień 2016 r.

A. TEKST UJEDNOLICONY ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	4
WPROWADZENIE	4
1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubań (Uchwała nr V/61/2003 Rady Miejskiej z Lubania z dnia 30 listopada 1999 r.)	4
2) Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubań, w zakresie obejmującym lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów, na obszarze miasta Lubań (Uchwała Nr LIII/306/2010 Rady Miasta Lubań z dnia 31 sierpnia 2010 r.)	5
3) Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XIV/92/2011 Rady Miasta Lubań z dnia 4 października 2011 r.)	6
4) Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubań dla terenów położonych przy ul. Bazaltowej oraz ul. Skalniczej	7
5) Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubań	8
CZĘŚĆ I – ANALIZY I STUDIA	10
I-1. POŁOŻENIE MIASTA I CHARAKTERYSTYKA JEGO OTOCZENIA	10
I-2. PODSTAWOWE DANE O GMINIE	11
I-3. RYS HISTORYCZNY	12
I-4. ELEMENTY STRATEGII ROZWOJU SPOŁECZNO – GOSPODARCZEGO	14
I-5. CHARAKTERYSTYKA OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	16
I-6. CELE I KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ PAŃSTWA W OBSZARZE MIASTA I W JEGO OTOCZENIU	19
I-7. REKOMENDACJE Z NOWEJ KARTY ATENŃSKIEJ - ZASADY PLANOWANIA MIAST	20
CZĘŚĆ II – UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	26
II-1. UWARUNKOWANIA OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	26
II-2. UWARUNKOWANIA OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO	33
II-3. UWARUNKOWANIA DEMOGRAFICZNO – SPOŁECZNE	38
II-4. UWARUNKOWANIA ROZWOJU STRUKTURY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ	41
II-5. UWARUNKOWANIA ROZBUDOWY UKŁADU KOMUNIKACJI	49
II-6. UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z ROZBUDOWĄ SIECI I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	50
II-7. UWARUNKOWANIA STRUKTURY WŁADANIA GRUNTAMI	53
II-8. UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z ISTNIEJĄCYM STANEM ZAINWESTOWANIA I DOTYCHCZASOWYM ROZWOJEM STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ	54
II-9. IDENTYFIKACJA GŁÓWNYCH PROBLEMÓW ROZWOJU MIASTA	55
CZĘŚĆ III – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	55
III-1. CELE I MODEL ROZWOJU PRZESTRZENNEGO	55
III-2. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	56
III-3. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO	57
III-4. KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO	59
III-5. KIERUNKI MODERNIZACJI I ROZBUDOWY UKŁADU KOMUNIKACJI	62

III-6.	KIERUNKI MODERNIZACJI I ROZBUDOWY UKŁADU SIECI I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	63
	CZĘŚĆ IV - POLITYKA PRZESTRZENNA	66
IV-1.	CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ	66
IV-2.	INSTRUMENTY WDRAŻANIA STUDIUM	67
IV-3.	ZESTAWIENIE OBSZARÓW OBJĘTYCH OBOWIAZKIEM OPRACOWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	68
IV-4.	WNIOSKI DO STRATEGII I PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO	68
IV-5.	ZASADY PROMOWANIA OFERT INWESTYCYJNYCH	68
	CZĘŚĆ V - USTALENIA UZUPEŁNIAJĄCE DOTYCZĄCE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ ART. 10 UST. 2 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	70
V-1.	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – ZMIANY	70
V-2.	UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM	76
	CZĘŚĆ VI – USTALENIA UZUPEŁNIAJĄCE DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA LUBANIA. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	77
	CZĘŚĆ VII – USTALENIA UZUPEŁNIAJĄCE DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAŃ, DLA TERENÓW POŁOŻONYCH PRZY UL. BAZALTOWEJ ORAZ UL. SKALNICZEJ	83
	CZĘŚĆ VIII – USTALENIA UZUPEŁNIAJĄCE DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAŃ KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	90
B.	ZESTAWIENIE MATERIAŁÓW WYJŚCIOWYCH	109

A. TEKST UJEDNOLICONY ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

WPROWADZENIE

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubań (Uchwała nr VI/61/2003 Rady Miejskiej z Lubania z dnia 30 listopada 1999 r.)
 1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła obowiązek sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla określenia polityki przestrzennej samorządów terytorialnych. Zarząd Miasta Lubania zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Lubaniu Nr LIV/390/98 z dnia 31 marca 1998r. przystąpił do realizacji Studium, nad którym prace powierzono w drodze wygranego przetargu Jeleniogórskiemu Biuru Planowania i Projektowania. Prace nad Studium trwały od czerwca 1998 r. do października 1999 r. Studium poddane było zaopiniowaniu przez właściwe instytucje w III kwartale 1999 r. i po wprowadzeniu uwag i opinii zostało przedłożone do uchwalenia przez Radę Miejską w Lubaniu.
 2. Ustalenia zawarte w studium, służyć będą koordynacji przestrzennej rozwiązań zawartych w planach zagospodarowania przestrzennego, sporządzanych dla poszczególnych części miasta. Będą także pomocne przy przygotowywaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydawanych bez planu miejscowego. Studium stanowić będzie istotne źródło informacji koordynacyjnych przy podejmowaniu wszelkich innych działań operacyjnych. Zgromadzony w studium zasób informacji może służyć promocji miasta, sporządzaniu programów gospodarczych i inwestycyjnych, opracowaniu ofert inwestycyjnych dla potencjalnych inwestorów, którzy zechcą uczestniczyć w rozwoju gospodarczym miasta. Część informacyjna Studium może być podstawą dla budowy lokalnego systemu informacji przestrzennej, który będzie pomocny w procesie zarządzania miastem w warunkach rozwijającej się gospodarki rynkowej.
 3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubania obejmuje następujące zagadnienia:
 - charakterystykę gminy,
 - rozpoznanie aktualnego stanu i istniejących uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego,
 - sformułowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego,
 - określenie zasad prowadzenia polityki przestrzennej,
 - dokumentację formalno - prawną.

Rozwiązania studium przedstawione zostały w formie tekstowej oraz rysunku powiązań z otoczeniem w skali 1:100 000, rysunku istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej w skali 1:5 000 oraz kompletu rysunków uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wykonanych w skali 1:10 000.

Pierwotna wersja Studium została wykonana w zespole autorskim w składzie:

projektant	branża
arch. Janusz Korzeń	GŁÓWNY PROJEKTANT (UPR. URB. NR 305/88)
mgr inż. Katarzyna Pohibelko	KOORDYNACJA, ZAGADNIENIA PRZESTRZENNE, ZAGADNIENIA PRZYRODNICZE
mgr Krzysztof Kurek, mgr Piotr Rogala	ZAGADNIENIA KULTUROWE, ZAGADNIENIA SPOŁECZNO-GOSPODARCZE,
mgr inż. Kazimierz Synowiec, inż. Zenon Rzeczycki	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
tech. Leokadia Raczyńska, mgr Inż. Czesław Wandzel	STRUKTURA WŁADANIA, ZAGADNIENIA KOMUNIKACJI
arch. Wojciech Janowski, Regina Karczewska	WSPÓŁPRACA
arch. Wojciech Janowski, Regina Karczewska, tech. Leokadia Raczyńska, mgr Inż. Grzegorz Szafrąński, Stud. Wapw Grzegorz Szewczyk	OPRACOWANIE GRAFICZNE,

2) Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubań, w zakresie obejmującym lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów, na obszarze miasta Lubań (Uchwała Nr LIII/306/2010 Rady Miasta Lubań z dnia 31 sierpnia 2010 r.)

1. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubań w zakresie obejmującym lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów na obszarze miasta Lubań, została opracowana przez Studio Projektowe „REGION”, Grzegorz Kosturek, ul. Sokola 15, 51-147 Wrocław, w zespole autorskim w składzie:

projektant	branża
mgr inż. Grzegorz Kosturek	GŁÓWNY PROJEKTANT (ZOIU Nr Z-096)
mgr inż. Grzegorz Jaskóła	PROJEKTANT
mgr inż. Marek Osadca	PROJEKTANT, CZĘŚĆ GRAFICZNA
mgr inż. Anna Bocian	PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO, EKOFIZJOGRAFIA

2. Podstawy prawne.

Do sporządzania zmiany w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubań*” Rada Miasta w Lubaniu przystąpiła uchwałą Nr XXXIV/196/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 roku. Zmiany dotyczą pasa terenu wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 – z lokalnymi poszerzeniami – przebiegający przez obszar miasta Lubań.

„*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubań*” zostało opracowane w swojej pierwotnej formie przez zespół projektowy Jeleniogórskiego Biura Planowania i Projektowania sp. z o.o. 58-500 Jelenia Góra, ul. Mickiewicza 26 na przełomie lat 1998 i 1999, pod rządami nieobowiązującej obecnie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami). Zostało one zatwierdzone Uchwałą nr V/61/2003 z dnia 30 listopada 1999r. Uchwałą Nr V/61/2003 z dnia 28 stycznia 2003r Rady Miasta w Lubaniu dokonała zmiany dokumentu „*Studium*”.

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

3. Podstawy merytoryczne.

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

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

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

Po dokonaniu analiz, o których mowa w art. 14 ust. 5 cytowanej wyżej ustawy, Burmistrz Miasta Lubań stwierdził brak zgodności przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami studium. W związku z powyższym konieczne stało się bezzwłoczne przystąpienie do sporządzania zmiany *Studium uwarunkowań i*

kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubań w celu doprowadzenia do zgodności polityki przestrzennej oraz przewidywanych ustaleń planu miejscowego.

4. Metodologia.

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

Obowiązująca obecnie ustawa *O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) zobowiązuje do sporządzenia tekstu zmiany studium w formie ujednoliconej.

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

Pozostałe treści „*Studium...*” pozostają aktualne i nie podlegają zmianom.

Nowe dyspozycje dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego przedstawiono również w formie graficznej, wprowadzając zmiany w planszach „*Studium...*”, w skali 1:10000 prezentujących: „*Uwarunkowania i Kierunki przekształceń struktury funkcjonalno - przestrzennej*”, „*Uwarunkowania i kierunki modernizacji i rozbudowy układu komunikacji oraz systemu infrastruktury technicznej*”.

3) Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XIV/92/2011 Rady Miasta Lubań z dnia 4 października 2011 r.)

1. Podstawy prawne zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Niniejsze opracowanie stanowi zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubania uchwalonego Uchwałą Nr XIV/114/99 Rady Miejskiej w Lubaniu z dnia 30 listopada 1999r. oraz zmienionego Uchwałą Nr V/61/2003 z dnia 28 stycznia 2003 r. i Uchwałą Nr LIII/306/2010 Rady Miasta Lubań z dnia 31 sierpnia 2010r.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przeprowadzona została na podstawie Uchwały nr XL/221/2009 Rady Miasta Lubań z dnia 25 sierpnia 2009r. oraz uchwały nr XL/222/2009 Rady Miasta Lubań z dnia 25 sierpnia 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubania.

Podstawą sporządzenia jest niniejszej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami).

2. Zakres zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Niniejsza zmiana studium dotyczy korekty ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenów wyznaczonych na podstawie uchwał Rady Miasta Lubań, o których mowa w pkt 1.

Zmiana obejmuje następujące tereny:

teren położony w północno – zachodniej części miasta, obejmujący część projektowanego Obszaru Aktywności Gospodarczej przy ul. Zgorzeleckiej, z częścią tzw. „wschodniej obwodnicy” miasta,

teren położony w centralnej części miasta – przy ul. Armii Krajowej – obejmujący teren poprzemysłowy należący do Spółdzielni Inwalidów „Lubamet”,

teren położony po wschodniej stronie miasta, obejmujący teren osiedla mieszkaniowego jednorodzinne, w rejonie tzw. Harcerskiej Góry.

Korekta ustaleń Kierunków zagospodarowania przestrzennego związana jest z powiększeniem granic terenów przeznaczonych pod zabudowę – wyznaczonych w dotychczasowym studium, korektami przebiegu układu drogowego oraz korektą użytkowania terenów.

Zmiana w pełni podtrzymuje podstawowe ustalenia polityki przestrzennej zawarte w dotychczasowy studium, w tym cele polityki przestrzennej i kierunki i zasady rozwoju przestrzennego. Nie wpływa też na kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w sąsiedztwie obszarów opracowania (zmiany studium).

Podstawą zmian studium są uwarunkowania zawarte w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubania.

Przeprowadzona analiza wykazała, że dotychczasowe studium dla obszaru objętego zmianami, obejmuje uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zespół autorski ZMIANY STUDIUM:

arch. Wojciech KORPAL

mgr inż. Krzysztof CHŁOPENIUK

mgr inż. Katarzyna KORPAL

mgr Małgorzata CZCIŃSKA – WYDRA

4) Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubań dla terenów położonych przy ul. Bazaltowej oraz ul. Skalniczej

1. Podstawy prawne zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Niniejsze opracowanie stanowi zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubania uchwalonego Uchwałą Nr XIV/114/99 Rady Miejskiej w Lubaniu z dnia 30 listopada 1999r. oraz zmienionego: Uchwałą Nr V/61/2003 Rady Miasta Lubań z dnia 28 stycznia 2003 r., Uchwałą Nr LIII/306/2010 Rady Miasta Lubań z dnia 31 sierpnia 2010 r. oraz Uchwałą Nr XIV/92/2011 Rady Miasta Lubań z dnia 4 października 2011 r.

Do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubań dla terenów położonych przy ul. Bazaltowej oraz ul. Skalniczej przystąpiono uchwałą Nr XL/294/2013 Rady Miasta Lubań z dnia 27 sierpnia 2013 r.

Podstawą sporządzenia jest niniejszej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami).

2. Zakres zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Niniejsza zmiana studium dotyczy zmiany ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Bazaltowej oraz ul. Skalniczej, wyznaczonych na podstawie uchwały Nr XL/294/2013 Rady Miasta Lubań z dnia 27 sierpnia 2013 r.

Korekta ustaleń Kierunków zagospodarowania przestrzennego związana jest z powiększeniem granic terenów przeznaczonych pod tereny aktywności gospodarczych (teren przy ul. Skalniczej) oraz tereny aktywności gospodarczych i tereny gospodarki odpadami (teren przy ul. Bazaltowej).

Zmiana w pełni podtrzymuje podstawowe ustalenia polityki przestrzennej zawarte w dotychczasowym studium, w tym cele polityki przestrzennej i kierunki i zasady rozwoju przestrzennego. Nie wpływa też na kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w sąsiedztwie obszarów opracowania (zmiany studium).

Podstawą zmian studium są uwarunkowania zawarte w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubania.

Przeprowadzona analiza wykazała, że dotychczasowe studium dla obszaru objętego zmianami, obejmuje uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zespół autorski zmiany studium:

- mgr inż. Przemysław Nowacki – członek ZOIU nr – 372

- mgr inż. Olga Pastucha

- mgr inż. Marcin Karaszewski

5) Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubań

1. Podstawy prawne zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Niniejsze opracowanie stanowi zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubań uchwalonego Uchwałą Nr XIV/114/99 Rady Miejskiej w Lubaniu z dnia 30 listopada 1999 r. oraz zmienionego Uchwałą Nr V/61/2003 z dnia 28 stycznia 2003 r., Uchwałą Nr LIII/306/2010 Rady Miasta Lubań z dnia 31 sierpnia 2010 r. Zakres i podstawę niniejszej zmiany Studium określiła uchwała Nr XI/71/2015 Rady Miasta Lubań z dnia 25 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubań.

Zmianę została sporządzona w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zmianami)

2. Zakres zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Niniejsza zmiana studium dotyczy korekty ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubań dla obszarów obejmujących następujące tereny:

- tereny Parku na Kamiennej Górze i towarzyszące mu tereny sportu i rekreacji;
- tereny przy ulicy Warszawskiej i ulicy Przemysłowej położone w śródmiejskiej części miasta;
- tereny przy ulicy Papieża Jana Pawła II, sąsiadujące z terenami zabudowanymi wsi Pisarzowice i z drogą krajową nr 30 oraz drogą wojewódzką nr 296 (łązącą miasto z autostradą A4).

Korekta ustaleń Kierunków zagospodarowania przestrzennego związana jest:

- dla obszaru założenia Parku na Kamiennej Górze: z rewitalizacją założenia parkowego, połączonej ze wzbogaceniem funkcjonalnym obszaru, szczególnie w zakresie usług (w zgodzie z zabytkowym charakterem założenia), jak i poprawą jego dostępności komunikacyjnej;
- dla obszaru przy ulicy Warszawskiej i ulicy Przemysłowej: z planowanym nowym zagospodarowaniem obszaru w zakresie zabudowy mieszkaniowej i usługowej i jego odnową na rzecz funkcji miejskich (śródmiejskich);
- dla obszaru przy ulicy Papieża Jana Pawła II: z potrzebą zintensyfikowania peryferyjnych i ekstensywnie wykorzystywanych terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Zmiana w pełni podtrzymuje podstawowe ustalenia polityki przestrzennej zawarte w dotychczasowym studium, w tym cele polityki przestrzennej i kierunki i zasady rozwoju przestrzennego. Nie wpływa też na kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w sąsiedztwie obszarów opracowania (zmiany studium).

Podstawą zmian studium są uwarunkowania zawarte w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubania.

Przeprowadzona analiza wykazała, że dotychczasowe studium dla obszaru objętego zmianami, obejmuje uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Studium obejmuje:

- 1) tekst zmiany studium ujednolicony, obejmujący część tekstową studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubania z uzupełniającą częścią VIII – „Ustalenia uzupełniające dla obszaru objętego zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Lubania. Kierunki zagospodarowania przestrzennego” – stanowiący załącznik nr 1 do uchwały zmiany studium.
- 2) Część graficzną do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Lubania:
 - Uwarunkowania i kierunki przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennych (rysunek ujednolicony w skali 1:5000) – stanowiący załącznik nr 2 do uchwały zmiany studium;
 - Uwarunkowania i kierunki ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego (rysunek

- ujednolicony w skali 1:10000) – stanowiący załącznik nr 3 do uchwały zmiany studium;
- Uwarunkowania i kierunki modernizacji i rozbudowy układu komunikacji oraz systemu infrastruktury technicznej (rysunek ujednolicony w skali 1:10000) – stanowiący załącznik nr 4 do uchwały zmiany studium.

3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag do projektu zmiany studium – stanowiący załącznik nr 5 do uchwały zmiany studium.

3. Materiały planistyczne – podstawy merytoryczne sporządzenia zmiany studium.

Podstawą sporządzenia zmiany studium są następujące materiały planistyczne:

Opracowania strategiczne wiążące się z obszarem miasta:

- Koncepcję Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030;
- Strategię Rozwoju Województwa Dolnośląskiego 2020, Urząd Marszałkowski Województwa Dolnośląskiego, www.dolnyslask.pl;
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego – Perspektywa 2020;
- Strategia Rozwoju Miasta Lubań 2015 – 2025 – przyjęta uchwałą nr VII/32/2015 Rady Miasta Lubań z dnia 28 kwietnia 2015 r.;
- Plan Gospodarki Niskoemisyjnej dla Miasta Lubań (Lubań, marzec 2016 – opr. AT Group SA) – przyjęta uchwałą nr 137/2016 Rady Miasta Lubań z dnia 9 marca 2016 r.

Opracowania dotyczące polityki przestrzennej:

- Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Lubań (Lubań, 2016 r.) – uchwała Nr XXII/148/2016 Rady Miasta Lubań z dnia 31 maja 2016 r.;
- Opracowanie ekofizjograficzne – podstawowe miasta Lubań (Lubań, 2015 r.);
- Gminna Ewidencja Zabytków, 2015 r.;
- Lokalny Plan Rewitalizacji Miasta Lubań (Lubań, 2005 r.) – uchwała Nr XLII/317/2006 Rady Miasta Lubań z dnia 31 stycznia 2006 r.;
- wyznaczone w trybie przepisów ustawy Prawo wodne na mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- zaktualizowanych danych dotyczących udokumentowanych złóż kopalin, określonych w portalu MIDAS PIG;
- wnioski instytucji i organów administracji rządowej;
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
- Analiza potrzeb i możliwości rozwoju miasta Lubań, 2016 r. (Analiza stanowi materiał studialny do sporządzenia projektu zmiany studium, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 oraz ust. 5, 6 i 7 ustawy).

Zespół autorski ZMIANY STUDIUM:

arch. Wojciech KORPAL

mgr inż. Krzysztof CHŁOPENIUK

mgr inż. Katarzyna KORPAL

mgr inż. Katarzyna POHIBIEŁKO

CZĘŚĆ I – ANALIZY I STUDIA

I-1. POŁOŻENIE MIASTA I CHARAKTERYSTYKA JEGO OTOCZENIA

1. **Lubań Śl. położony jest w zachodniej części woj. dolnośląskiego, na skrzyżowaniu ważnych szlaków komunikacyjnych, prowadzących ze Zgorzelca do Jeleniej Góry oraz z Miłoszowa i Leśnej do Nowogrodźca i Bolesławca.**

Miasto jest dobrze skomunikowane z otoczeniem. W bliskim sąsiedztwie miasta przebiegać będzie projektowana autostrada A4 z węzłem autostradowym powiązanym z drogą Nr 297 prowadzącą z Iłowej poprzez Węgliniec do Lubania. W przeważającej części miasto graniczy z gminą wiejską Lubań, od zachodu z gminą Siekierczyn i od południowego zachodu na niewielkim odcinku z gminą Platerówka. Pod względem fizjograficznym miasto usytuowane jest na przedpolu Gór Izerskich. Główną oś hydrologiczną miasta wyznacza dolina rzeki Kwisy. Nad dolinami górują charakterystyczne dla krajobrazu miasta i jego otoczenia stożki wulkaniczne.

2. **Miasto Lubań liczące 24,4 tys. mieszkańców jest jednym z większych miast regionu jeleniogórskiego.** Położone jest w odległości 143 km od stolicy województwa dolnośląskiego. W promieniu 25 kilometrów od miasta przebiega granica polsko - niemiecka z przejściem w Zgorzelcu oraz polsko - czeska z przejściem granicznym w Miłoszowie. W pobliżu położone są znane miejscowości turystyczne Sudetów: Szklarska Poręba, Karpacz, Świeradów Zdrój. W niewielkiej odległości od miasta, w obrębie gminy Gryfów i Leśna, znajduje się Zalew Leśniański - Żłotnicki z licznymi ośrodkami wypoczynkowym atrakcyjnymi dla mieszkańców tego regionu.

Tab. nr 1. Miejscowości usytuowane w pobliżu miasta Lubań.

Lp.	Nazwa	Liczba mieszkańców (tys.)	Odległość (km)
	Bolesławiec	44,2	30
	Jelenia Góra	93,40	56
	Zgorzelec	36,60	25
	Wrocław	643,00	143

3. **Miasto Lubań jest siedzibą powiatu lubańskiego, w skład którego wchodzi następujące gminy: m. i gm. Leśna, gm. Lubań, gm. Olszyna Lubańska, gm. Platerówka, gm. Siekierczyn, m. Świeradów Zdrój.** W województwie dolnośląskim istnieje 26 powiatów oraz 4 miasta na prawach powiatu. Pod względem powierzchni (428 km²) powiat lubański plasuje się na 25 miejscu, natomiast pod względem liczby mieszkańców (60 463) na 19 miejscu. Jest to więc mały powiat o dość dużym zagęszczeniu mieszkańców, wynoszącym 141 osób/km². Funkcjonuje tu 3825 podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w systemie REGON co daje 63 podmioty na 1000 mieszkańców. Na terenie powiatu zatrudnionych jest 12 400 osób z czego: 5777 w przemyśle i budownictwie, 2656 w usługach rynkowych oraz 6469 w usługach nierynkowych. Funkcjonują tu 1899 gospodarstwa indywidualne, w tym aż 66,5% to gospodarstwa mają powierzchnię mniejszą niż 5 ha. Biorąc pod uwagę wysokość dochodów gmin (tworzących powiat) przypadających na jednego mieszkańca otrzymuje się wartość 896 zł. Lokuje to powiat lubański na 24 pozycji w województwie.
4. **Miasto stanowi jeden z głównych ośrodków strefy środkowej regionu jeleniogórskiego, rolno-przemysłowej z dominującym udziałem gospodarki rolnej, z uzupełniającymi funkcjami**

przemysłu i eksploatacji surowców oraz transportu, z koncentracją osadnictwa w obrębie Lubania, Lwówka Śląskiego oraz Zgorzelca. Strefa ta obejmuje poza ww. jednostkami także tereny m. i gm. Bogatynia, tereny wiejskie gm. Lwówek Śląski, m. i gm. Nowogrodziec, gm. Olszyna, m. i gm. Pieńsk, gm. Platerówka, gm. Siekierczyn, gm. Sulików, m. Zawidów, gm. Zgorzelec. Lubań jest ważnym ośrodkiem o funkcjach ponadlokalnych, którego znaczenie wzrosło po reformie administracyjnej i awansowaniu miasta do roli siedziby powiatu lubańskiego.

5. **Lubań aktywnie uczestniczy w szeregu organizacjach i związkach powołanych dla współpracy w różnych dziedzinach na płaszczyźnie regionalnej i ponadregionalnej.** Wchodzi w skład Euroregionu „NYSA” - organizacji stwarzającej podstawy dla dobrowolnej współpracy transgranicznej między gminami polskimi, a pobliskimi powiatami Niemiec i Czech. Współpraca ta realizowana jest z uwzględnieniem równości prawa wszystkich stron i rekomendacji Europejskiego Układu Ramowego o ponadgranicznej współpracy pomiędzy gminami i stowarzyszeniami terytorialnymi. Do Euroregionu należy: ze strony polskiej - 38 gmin, w tym miasto Lubań z woj. dolnośląskiego, 4 z woj. lubuskiego; ze strony czeskiej - 113 gmin (5 powiatów) i niemieckiej - 5 powiatów oraz miasto Görlitz. Euroregion zamieszkuje 1747620 osób, z czego 41,2% stanowią Niemcy, 31,1% Polacy, a 27,7% Czesi. Dominującą funkcją Euroregionu pomimo spadku zatrudnienia jest przemysł; udział pracujących w przemyśle wynosi ponad 31%, w tym w części polskiej - 41,7%, w czeskiej - 39,2%, niemieckiej - 21,7%.
6. **Lubań wchodzi w skład związku „Kwisa”, utworzonego w 1992 r., zrzeszającego 12 jednostek samorządowych** (10 członków: m. i gm. Gryfów, m. i gm. Leśna, m. Lubań, m. i gm. Lubomierz, m. i gm. Mirsk, m. i gm. Nowogrodziec, gm. Olszyna, gm. Osiecznica, gm. Siekierczyn, m. Świeradów Zdrój i 2 obserwatorów: gm. Małomice i gm. Platerówka), w tym 7 miast, 93 wsie i 5 przysiółków. Celem Związku jest współdziałanie gospodarcze, kulturowe i turystyczne w regionie oraz kształtowanie i ochrona środowiska rzeki i dorzecza Kwisy. Działania proekologiczne podejmowane przez Związek zmierzają docelowo do utworzenia w dolinie rzeki Kwisy parku krajobrazowego.
7. **Miasto Lubań podczas swojej wielowiekowej tradycji było silnie powiązane z Górnymi Łużycami na terenie Niemiec.** Historycznie ukształtowane związki miast łużyckich zostały wzmocnione utworzeniem w 1346 r. Związku Sześciu Miast (Lubania, Bautzen, Görlitz, Kamenz, Löbau i Zittau). Porozumienie to rozwiązane w 1815 r., reaktywowano ponownie w 1991 r. dla wspólnego rozwiązywania problemów regionalnych i podniesienia atrakcyjności regionu, a także utrzymywania kontaktów i wymiany w dziedzinie kultury i sztuki, sportu i turystyki.

I-2. PODSTAWOWE DANE O GMINIE

1. 1. Powierzchnia ¹	- 1613 ha
2. Struktura użytkowania gruntów: ¹	
• użytki rolne ogółem	760 ha (47,1% pow.og.m.),
• grunty orne	542 ha (71,3% pow.uż.rol.),
• sady	13 ha (1,7% pow.uż.rol.),
• łąki i pastwiska	205 ha (27,0% pow.uż.rol.),
• lasy i zadrzewienia	69 ha (4,3% pow.og.m.),
• grunty zabudowane i zurbanizowane	638 ha (39,6% pow.og.m.).
3. Ludność ogółem ¹	24.406 mieszkańców,
• liczba mężczyzn ¹	11.576 mieszkańców,
• liczba kobiet ¹	12.830 mieszkańców,
• % ludności w wieku przedprodukcyjnym ²	24,9,
	61,7,

• % liczba ludności w wieku produkcyjnym² • % liczba ludności w wieku poprodukcyjnym² • gęstość zaludnienia¹ • liczba bezrobotnych¹	13,3, 1513 osób na 1 km ² , 1559 (w 1997 r. - 1565).
4. Jednostki gospodarcze zarejestrowane w systemie REGON ³	1898
5. Zasoby mieszkaniowe zamieszkane ³ • liczba mieszkań • liczba izb • pow. użytkowa mieszkań łącznie	7730, 26437, 438767 m ² .
6. Dostępność telekomunikacyjna ³ • abonenci telefonii przewodowej • abonenci na 1000 ludności	4495, 183,6.
7. Sieci infrastruktury technicznej • sieć wodociągowa rozdzielcza • sieć kanalizacyjna • sieć ciepłownicza	35,7 km, 25,2 km, 11,0 km.

¹ Raport o stanie miasta Lubania za 1998 r., Zarząd Miasta Lubania, 1999 r.,

² Samorząd terytorialny w makroregionie południowo - zachodnim, kadencja 1994-1998, US,

³ Rocznik statystyczny woj. jeleniogórskiego 1999, US Jelenia Góra, stan w dniu 31.XII.1997 r.

I-3. RYS HISTORYCZNY

1. **Lubań powstał z dawnej łużyckiej osady, położonej nad rzeką Kwisą, w pobliżu szlaku handlowego prowadzącego z północnych Niemiec do Wrocławia i dalej do Krakowa i na Ruś.** W pobliżu tej osady ulokowany był prawdopodobnie gród, broniący granicy między Łużycami, a Śląskiem. Z czasów przedlokacyjnych pochodzi również osada zwana Półwieś (późniejsza część miasta rozciągająca się przed Bramą Wrocławską). W XII w. osadnicy niemieccy z Saksonii osiedlili się w osadzie rolniczej (w rejonie obecnej ul. Starolubańskiej), którą nadano im na prawie niemieckim.
2. **Lokacja miasta nastąpiła prawdopodobnie w 1220 r. na prawie magdeburskim. Położenie miasta, na przecięciu szlaków handlowych prowadzących do Czech, Śląska, Miśni i Łużyc sprzyjało od wieków rozwojowi sukiennictwa, płóciennictwa i piwowarstwa.** W l. 1201-53 Lubań wraz z całymi Łużycami Górnymi należał do Korony Czeskiej, po czym przeszedł w posiadanie Ottona III. Za jego panowania w 1264 r., miasto zostało poszerzone i otoczone wałem warownym. Osiągnięta zamożność umożliwiła miastu ufundowanie w 1273 r. klasztoru Franciszkanów. W 1318 r. wybudowano pasmo kamiennych murów obronnych z bramami: Bracką Zgorzelecką, Nowogrodziecko - Wrocławską i Mikołajską. W 1320 r. Lubań przejął książę Henryk Jaworski, który sprowadził do miasta Zakon św. Magdaleny. Od 1346 r. Lubań ponownie znalazł się w Koronie Czeskiej. Posiadał już wtedy takie przywileje, jak zezwolenie na wolny wybór Rady i nadane nieco wcześniej prawo sądu dla okręgu 40 wsi oraz prawo targu solnego. W tym też roku Lubań przystąpił do Związku Sześciu Miast Łużyckich.
3. **W wieku XIV-tym ogarnęła Śląsk fala wojen husyckich, które doprowadziły do upadku szereg ówczesnych ośrodków osadniczych, w tym także Lubania. W 1427 r. i 1431 r. miasto**

zostało zniszczone przez Husytów. Wiek XV przyniósł także groźne epidemie i pożar, w wyniku których zniszczona została znaczna część miasta. Za niepodporządkowanie się wojsk Związku cesarzowi Ferdynandowi w wojnie szmalkaldzkiej Lubań został ukarany w 1547 r. wielką kontrybucją, utratą przywilejów i posiadanych wsi. W 1553 r. ponad połowa mieszkańców zmarła z powodu epidemii i miasto niemal opustoszało. Rozwijało się jednak nadal, wzniesiony został nowy ratusz, Dom Solny, biblioteka miejska (1564 r.). Z początkiem XVI wieku, kiedy do Lubania zaczęła przenikać reformacja, prężnie rozwinęło się szkolnictwo. W 1588 r. kanclerz Adrian Albini ufundował dla miasta gimnazjum, słynne w całym rejonie Górnych Łużyc.

4. **W XVI rozpoczął się na Śląsku okres sporów religijnych, które nasiliły się jeszcze bardziej w następnym stuleciu i przerodziły się w długotrwałą, wyczerpującą wojnę trzydziestoletnią (1618-1648). W 1635 r. miasto wraz z Łużycami Górnymi przypadło Saksonii, dlatego zniszczenia przyniósł dopiero schyłek wojny.** W tym okresie miasto było kilkakrotnie oblegane i okupowane przez wojska protestanckie i katolickie, a także spustoszone podczas zarazy w 1634 r. Ucierpiało ono również podczas kolejnych wojen: północnej i siedmioletniej, kiedy musiało płacić wysokie kontrybucje. Po zakończeniu wojen nastąpił ponowny rozwój płóciennictwa, m.in. dzięki osiedleniu się tu licznych protestantów z Czech i kupców ze Śląska. Powstało wówczas w mieście wiele patrycjuszowskich domów o charakterze pałacowym. W 1663 r. odbudowano gruntownie fortyfikacje miejskie wraz z bastcjami. W 2 połowie XVII w. powstały m.in. pierwsza poczta i drukarnia.
5. **W 1815 r. Kongres Wiedeński przyznał Lubań Prusom. Przełomowe znaczenie dla rozwoju miasta miała 2 połowa wieku XIX, Zaznaczył się on w całej Europie dużym postępem cywilizacyjnym i prężnym rozwojem przemysłu, a w Lubaniu budową nowych zakładów przemysłowych i doprowadzeniem w 1865 r. linii kolejowej ze Zgorzelca, Węglińca i Jeleniej Góry.** Szybki rozwój gospodarczy spowodował dynamiczny rozwój przestrzenny i nadał miastu nowe oblicze. Obok zabudowy przemysłowej powstały zespoły zabudowy mieszkalnej i publicznej, otoczone założeniami ogrodowymi oraz rozległy Park Miejski na Kamiennej Górze. Rozebrano wówczas część murów miejskich, zasypano fosę i utworzono w jej miejsce promenadę okalającą Stare Miasto. Wybudowano nowe drogi, łączące miasto ze Zgorzelcem, Węglińcem i Leśną, założono połączenia telegraficzne i oświetlenie gazowe miasta, wybudowano ujęcie wody ze studni artezyjskich i stację pomp (pierwotnie sieć wodociągowa powstała już w latach 20-tych XIX wieku doprowadzała wodę ze wsi Pisarzowice) oraz wybudowano sieć kanalizacyjną. W 1895 r. miasto liczyło 12.235 mieszkańców, a w 1931 r. - 17.000.
6. **Działania II wojny światowej spowodowały znaczne zniszczenia, szczególnie w granicach Starego Miasta.** Zniszczeniu uległ m.in. Klasztor Magdalenek i Kościół Św. Krzyża. W latach powojennych miasto zostało odbudowane otrzymując dzisiejszy kształt. Od 1960 r. powstawały na Starym Mieście nowe budynki mieszkalne, niezharmonizowane z zabytkowym otoczeniem i nie nawiązujące do historycznego rozplanowania średniowiecznego, w wyniku czego utraciło ono w dużym stopniu swój zabytkowy charakter.
7. **Kolejny etap w rozwoju miasta nastąpił wraz z początkiem lat 90-tych, w wyniku transformacji ustrojowej i rozwoju działalności gospodarczej.** W jego efekcie nastąpiły zmiany, odzwierciedlone tym razem pozytywnie w układzie przestrzennym miasta i jakości życia mieszkańców. Z ważniejszych inwestycji publicznych i usługowych, które powstały w tym okresie należy wymienić:
 - podjęcie renowacji śródmiejskiego zespołu urbanistycznego i jego usługowo-handlowe zagospodarowanie prowadzone od 1993 r. (w tym rozpoczęcie w 1997 r. realizacji zabudowy śródrzynekowej, tzw. TRET-u),

- oddanie do użytku hali sportowej o charakterze ogólnomiejskim (1997 r.) i rozpoczęcie budowy krytego basenu kąpielowego (1998 r.),
- oddanie do użytku budynku Zakładu Energetycznego przy ul. Kościuszki (1998 r.),
- oddanie do użytku motelu u zbiegu ul. Zgorzeleckiej i Kopernika (1998 r.),
- budowę sieci kanalizacji sanitarnej dla lewobrzeżnej części miasta,
- modernizację kotłowni miejskich i likwidację szeregu uciążliwych kotłowni lokalnych.

I-4. ELEMENTY STRATEGII ROZWOJU SPOŁECZNO – GOSPODARCZEGO

1. Lubią dysponuje opracowaną w 1996 r. „Strategią rozwoju miasta”, która określiła następujące priorytety dla jego rozwoju:
 - zapewnienie optymalnej aktywności gospodarczej miasta w danych warunkach lokalnych oraz zewnętrznych,
 - umacnianie regionalnej roli miasta,
 - uzyskanie harmonii rozwoju z funkcjonowaniem lokalnych ekosystemów.

Pierwszy z ww. celów odnosi się do określenia skali i sposobów rozwoju funkcji produkcyjnych i usługowych miasta oraz określa skalę i strukturę tzw. „korzyści zewnętrznych” oferowanych przez miasto dla inwestorów, lokujących działalność gospodarczą na jego terenie i powiązanych m.in. z poziomem rozwoju infrastruktury, dostępnością zasobów naturalnych, źródeł energii, a także możliwościami lokalnego rynku pracy, zaopatrzenia i zbytu oraz poziomem aktywności społeczności lokalnej i władz samorządowych. Drugi z ww. celów wytycza postulowane warunki umacniania regionalnej roli Lubania. Zakłada się, że jednym z nich jest istotna poprawa jakości życia lokalnej społeczności oraz odpowiednie wykorzystanie „walorów użytkowych” miasta. Jego oddziaływanie na otoczenie w znacznej mierze zależne jest od potencjału własnego oraz struktury funkcjonalno-przestrzennej. W związku z odzyskaniem funkcji ośrodka powiatowego wyraźnie wzrośnie skala tego oddziaływania. Trzeci z ww. celów wyznacza granice dla korzystania z dóbr naturalnych przez podmioty gospodarcze działające na terenie miasta oraz zamieszkującą ludność bez wywoływania niekorzystnych zmian w lokalnych ekosystemach.

2. W ramach prac nad „Strategią” wypracowane zostały dwa scenariusze rozwoju miasta „umiarkowany” i „wbrew zagrożeniom”. Ostatecznie do realizacji przyjęty został scenariusz „umiarkowany”, który zakłada likwidację słabych stron miasta oraz ograniczenie zagrożeń w jego rozwoju przy jednoczesnym wykorzystaniu wszystkich jego atutów i szans. Towarzyszy mu, w następujący sposób określona, wizja rozwoju miasta:
 - miasto stanowić będzie atrakcyjny rynek pracy, oferujący nowe formy zatrudnienia w sektorze usług, w małych i średnich przedsiębiorstwach, w produkcji przemysłowej oraz w handlu,
 - materialne warunki życia społeczności miasta ulegną zdecydowanej poprawie dzięki stworzeniu nowych miejsc pracy i likwidacji bezrobocia,
 - poprawa standardu warunków zamieszkiwania i obsługi ludności będzie następowała systematycznie i w coraz szerszym zakresie, dzięki rozwojowi polifunkcyjnej struktury gospodarki miasta,
 - miasto będzie obszarem wzmożonego wspierania małej i średniej przedsiębiorczości, miejscem napływu inwestycji, w tym głównie w obrębie terenów wyznaczonej po obu stronach drogi Lubią-Zgorzelec i pozostającej w zasięgu oddziaływania projektowanej autostrady A4 strefy ekonomicznej,
 - miasto jako ośrodek powiązanego z nim lokalnego układu osadniczego będzie w znaczny sposób wpływać na jego rozwój, także jako przyszłej struktury powiatowej, oddziaływanie miasta na jego otoczenie wspierać będzie rozwinięta sieć powiązań komunikacyjnych oraz nowoczesny system telekomunikacji,

- spójność wewnętrzną miasta zapewni rozbudowana sieć instytucji i urzędów infrastruktury społecznej i technicznej; w jego powiązaniach zewnętrznych istotną rolę pełnić będą kontakty nie tylko z okolicznymi miastami, lecz także z ośrodkami zagranicznymi, poszerzające miejscowy rynek zaopatrzenia i zbytu na lokalną produkcję i usługi oraz wywołujące rozwój turystycznej i „tranzytowej” funkcji miasta; odpowiadać temu będą istotne zmiany w zagospodarowaniu przestrzeni miejskiej, polegające na rozbudowie sieci obiektów turystycznych i towarzyszących,
- obok dominującego udziału w strukturze zabudowy mieszkaniowej istniejących zasobów powstaną w obszarze miasta także nowe zespoły mieszkaniowe o standardzie dostosowanym do zróżnicowanego poziomu zamożności ich użytkowników; przeprowadzona renowacja i modernizacja istniejącej zabudowy, głównie w śródmiejskim rejonie miasta, sprzyjać będzie wzrostowi jego atrakcyjności, poziomu ładu i estetyki oraz tworzeniu tu ośrodka o znacznym zasięgu oddziaływania.

3. W ramach przeprowadzonych w „Strategii rozwoju gospodarki” warsztatów zidentyfikowane zostały w ramach scenariusza umiarkowanego rozwoju miasta, następujące zadania strategiczne, których realizacja w okresie najbliższych lat miała być traktowana jako warunek sukcesu w realizacji założonych celów rozwoju lokalnego (pięć pierwszych traktowane winny być jako zadania priorytetowe):

- przygotowanie terenów przy obwodnicy zgorzeleckiej dla rozwoju funkcji gospodarczych (strefy ekonomicznej),
- przebudowa drogi wylotowej z Lubania w kierunku przejścia granicznego w Miłoszowie,
- renowacja śródmiejskiego zespołu urbanistycznego i jego usługowo-handlowe zagospodarowanie,
- utworzenie centrum wspierania biznesu, wspomagające restrukturyzację gospodarki oraz zasobów siły roboczej,
- opracowanie kompleksowego programu promocji gminy, którego celem będzie przyciągnięcie inwestorów dla rozwoju lokalnego przemysłu, handlu i usług, a także ożywienie funkcji turystycznej i funkcji „tranzytowej”,

oraz:

- przebudowa drogi Lubań - Godzieszów w kierunku projektowanej autostrady A4,
- zagospodarowanie wolnych terenów i obiektów na cele produkcyjne, handlowe i usługowe m.in. Domu Solnego, magazynów po byłych PZZ i innych),
- utworzenie funduszu poręczeń dla małych przedsiębiorstw gospodarczych,
- rozwój budownictwa mieszkaniowego i modernizacja starej zabudowy mieszkaniowej,
- skomunalizowanie Zakładu Energetyki Ciepłej.

4. W połowie 1999 r. podjęte zostały prace nad nowelizacją „Strategii” z 1996 r. wyraźnie traktowane jako element wdrażania Agendy 21 i miejskiego programu ekorozwoju. W ich wyniku w następujący sposób została określona wizja zrównoważonego rozwoju miasta:

- Lubań jest miastem o zdecydowanie czystszy środowisku – efektem intensywnych i harmonijnych działań proekologicznych (powietrze, wody, gleba, przyroda, hałas) i dobrze świadczonych usług komunalnych, wspieranych wysoką świadomością mieszkańców;
- zagospodarowanie przestrzenne miasta zapewnia ogólny ład estetyczny i funkcjonalny, w tym wykształcone w rejonie historycznego śródmieścia centrum oraz spójny system zieleni, chronionego krajobrazu i terenów rekreacyjnych;
- mieszkańcy są bardziej wykształceni, bezpieczni, mają poczucie wspólnoty interesów i aktywnie uczestniczą we współrzędzeniu;
- poprawia się struktura demograficzna społeczeństwa, dzięki zmniejszającemu się odpływowi młodych ludzi, zachęcanych lepszą perspektywą mieszkania, pracy i jakością infrastruktury społecznej;
- wysoka dostępność do usług kulturalnych, sportu i do miejsc wypoczynku sprzyja zdrowemu stylowi

życia;

- są zdecydowanie większe i ciągle się zwiększają możliwości znalezienia pracy;
- miasto jest ważnym ośrodkiem gospodarczym, w którym rozwijają się różnorodne (co do wielkości i branży) podmioty, ale w sposób nieuciążliwy dla środowiska. Dominującą funkcją jest działalność produkcyjna i usługowa;
- poprawa układu komunikacyjnego i rozwój infrastruktury towarzyszącej sprzyjają sprawnemu i bezpiecznemu ruchowi drogowemu oraz ochronie środowiska.

Z porównania sformułowań wizji rozwoju miasta z 1996 i 1997 r. wynikają wyraźne różnice: wizja związana z pracami nad strategią zrównoważonego rozwoju ma charakter całościowy, w zharmonizowany sposób próbuje się w niej określić główne działania na rzecz uzyskania ładu ekologicznego, przestrzennego, społecznego i gospodarczego.

5. W strukturze celów strategii zrównoważonego rozwoju miasta przyjęto jako:

- cel nadrzędny: Lubań miastem o czystym środowisku, zadbanym i uporządkowanym przestrzennie, ważnym ośrodkiem gospodarczym i administracyjnym, o wysokim standardzie życia zdrowych, aktywnych i bardziej zamożnych mieszkańców;
- cel główny (cel strategii): zrównoważony rozwój miasta Lubania - rozwój miasta Lubania w harmonii z lokalnym ekosystemem;
- cele bezpośrednie:
 - wzrasta aktywność gospodarcza miasta;
 - środowisko naturalne jest skutecznie chronione;
 - usługi społeczne w podstawowym zakresie spełniają oczekiwania większości mieszkańców;
 - przestrzeganie zasad porządku publicznego staje się powszechne;
 - wzrasta świadomość (zaufanie do władz) i poczucie wspólnoty mieszkańców;
 - miasto jest czystsze, a mienie komunalne bardziej zadbane;
 - poprawia się struktura funkcjonalna miasta, estetyka i standardy zamieszkania i odpoczynku.

W dalszych pracach nad strategią sformułowane wyżej cele zostaną przełożone na układ szczegółowych zadań realizacyjnych.

I-5. CHARAKTERYSTYKA OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Zasady polityki przestrzennej prowadzonej w obszarze miasta określa miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego miasta, opracowany pod kierunkiem arch. Wojciecha Korpala w Jeleniogórskim Biurze Planowania i Projektowania, uchwalony 15 grudnia 1988 r. uchwałą nr V/14/88 Miejskiej Rady Narodowej w Lubaniu. Jego celem jest kształtowanie zagospodarowania przestrzennego miasta w sposób zapewniający niezbędne warunki przestrzenne do zaspokojenia potrzeb bytowych, ekonomicznych, społecznych i kulturowych społeczeństwa. Dla realizacji tego celu określa się w planie zasady polityki przestrzennej i sposoby przestrzennego zagospodarowania, uwzględniające zachowanie równowagi przyrodniczej, ochrony krajobrazu, zwiększenie zdolności obronnych państwa. Wśród szczególnych zasad rozwoju przestrzennego miasta plan ustala:
 - kierunki urbanistycznego rozwoju miasta, z określeniem współzależności przestrzennych, funkcjonalnych i programowych między poszczególnymi elementami jego istniejącego i planowanego zainwestowania,
 - zasady i warunki rekonstrukcji oraz poprawy stanu przestrzennego śródmieścia miasta,
 - warunki i sposoby rozwoju urządzeń usługowych dla mieszkańców miasta Lubania, gminy Lubań oraz dla rejonu obsługiwanego przez miasto w zakresie usług ponadpodstawowych,

- warunki oraz zasady ochrony i ulepszenia warunków ekologicznych,
- potrzebę uzupełnienia zabudowy w rejonie ulic Łużyckiej i Kopernika,
- potrzebę uporządkowania położonego w północnej części miasta rejonu obejmującego urządzenia obsługi rolnictwa, przemysłu, bazy i obiekty infrastruktury technicznej,
- zachowanie bez zmian dotychczasowego sposobu zagospodarowania doliny rzeki Kwisy,
- ochronę gruntów rolnych wskazanych w planie,
- potrzebę kompleksowej modernizacji istniejących sieci infrastruktury oraz ich uzupełnienie w zakresie wodno-kanalizacyjnym, w ramach prowadzonych prac nad modernizacją śródmieścia,
- wybudowanie nowej ulicy łączącej ul. Zgorzelecką z ulicą Armii Krajowej oraz ul. Zgorzeleckiej z ul. Kopernika,
- kierunki rozwoju sieci ciepłowniczej, w szczególności likwidacji kotłowni lokalnych,
- wykształcenie ciągu pieszego, łączącego centrum miasta z zabudową mieszkaniową w zachodniej części miasta.

2. W strukturze przestrzennej miasta plan wydziela 5 jednostek strukturalnych, a w tym:

- jednostkę „A” obejmującą tereny śródmieścia (dla prowadzenia polityki przestrzennej w tym obszarze służą ustalenia miejscowego plany szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta, przyjęte w 1989 r. i zastępujące w tym względzie ustalenia planu ogólnego),
- jednostkę „B” obejmującą południowo-zachodnią część miasta, a w tym:
 - zespół zabudowy mieszkaniowej związany z zespołem parkowym Kamienna Góra,
 - tereny powierzchniowej eksploatacji bazaltu,
 - tereny specjalne,
 - tereny rolnicze z zabudową zagrodową, uprawami polowymi i ogrodnictwami,
 - tereny lasów,

plan zakłada utrzymanie istniejącego układu z wprowadzeniem w części południowej jednostki nowych terenów baz, przemysłu oraz centralnej ciepłowni miejskiej;

- jednostkę „C” obejmującą zachodnią część miasta, a w tym:
 - zespół osiedlowej zabudowy mieszkaniowej (oś. Piastów),
 - tereny przemysłu, baz i składów,
 - tereny specjalne (jednostki wojskowej),
 - tereny szpitala miejskiego,
 - usługi (oświaty, handlu, rzemiosła),
 - tereny upraw polowych, łąki, pastwiska oraz zabudowy zagrodowej,

plan ustala realizację na terenie jednostki znacznej części przewidzianego dla miasta programu budownictwa mieszkaniowego, zarówno wielorodzinnego jak i jednorodzinne, a także rozwój usług, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej (nowo realizowanej i istniejącej), zapewniających obsługę w zakresie usług podstawowych;

dla istniejących na terenie jednostki zakładów przemysłowych ustala się konieczność ograniczenia ich uciążliwości oraz ustanowienia i zagospodarowania strefy ochronnej;

- jednostkę „D”, obejmującą północną część miasta, a w tym:
 - zabudowę mieszkaniową w rejonie ul. Słowackiego,
 - bazy transportowe, budownictwa oraz obiekty infrastruktury technicznej,
 - obiekty oświaty oraz sportu,
 - ogródki działkowe oraz tereny upraw polowych, łąki i pastwiska,
 - cmentarz komunalny,

plan zakłada zmianę funkcji jednostki, ze względu na lokalizację w jej północnej części nowych zakładów przemysłu, baz i składów, w ograniczonym zakresie zakłada się tu rozwój funkcji mieszkaniowej, głównie w rejonie ul. Zgorzeleckiej;

- jednostkę „E”, obejmującą wschodnią część miasta, a w tym:
 - zabudowę jednorodzinną i zagrodową,
 - urządzenia obsługi rolnictwa,
 - tereny przemysłu,
 - tereny zieleni i rekreacji związane z doliną Kwisy, łąki, pastwiska, zielen parkową,
 - uprawy polowe, uprawy ogrodnicze,

plan zakłada tu rozwój funkcji mieszkaniowej w formie zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej, a także modernizację i rozbudowę istniejących urządzeń obsługi rolnictwa; rozwój przemysłu jako funkcji konfliktowej w stosunku do istniejącego zagospodarowania przewiduje się jedynie w rejonie ulicy Jeleniogórskiej (związanych z rozbudową zakładów Lubańskiej Bawełny S.A.).

3. Wspomniany wyżej miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta opracowany został w 1992 r. pod kierunkiem arch. Janusza Tarantowicza w Pracowniach Konserwacji Zabytków we Wrocławiu. Jego ustalenia obejmują obszar zespołu staromiejskiego oraz część terenów do niego przyległych w granicach otaczającego Stare Miasto układu komunikacyjnego. Obszar ten, ograniczony od północy ul. Rybacką, od zachodu ul. Podwale, od południa pl. 3 Maja i ul. Lwówecką oraz od wschodu linią kolejową Lubań - Węgliniec, objęty jest w całości strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej. Stanowi on wyodrębnioną jednostkę strukturalną powiązaną historycznie, przestrzennie i funkcjonalnie. Celem planu jest ustalenie warunków i zasad kompleksowej rewaloryzacji staromiejskiego zespołu miasta. Proces ten wg ustaleń planu - ma zmierzać do przywrócenia i utrwalenia historycznie i tradycyjnie ukształtowanych wartości kulturowych tego zespołu, nadania mu współczesnych treści oraz zintegrowania funkcjonalnego i przestrzennego z całym organizmem miasta. Ochrona i rewaloryzacja wartości kulturowych, która jest wiodącą problematyką planu, ma zapewnić warunki do poprawy jakości życia społecznego w tym rejonie, ochronę środowiska przyrodniczego i zwiększenie efektywności działalności gospodarczej. Wśród zadań, których realizacja prowadzić ma do rewitalizacji Starego Miasta w Lubaniu plan wymienia:
 - zachowanie i ochronę wszystkich wartościowych obiektów i reliktyw poświadczających stare rozplanowanie miasta,
 - rekonstrukcję historycznego rozplanowania przestrzennego i podziału parcelacyjnego tam, gdzie to jest jeszcze możliwe,
 - rekonstrukcję pozycję rozplanowania i podziału parcel tam, gdzie rekonstrukcja jest niemożliwa ze względu na nową zabudowę,
 - utrwalenie przywróconego rozplanowania przestrzennego wyznaczonymi obiektami wg ustalonej w planie linii zabudowy, podziału parcel lub linii dawnych umocnień obronnych,
 - uczytelnienie w terenie wartościowych elementów rozplanowania przestrzennego, umocnień obronnych i zabudowy tam, gdzie ich odbudowa jest niemożliwa,
 - wykonanie badań archeologicznych i architektonicznych jako podstawy do rekonstrukcji zabudowy tej części miasta.
4. W związku z potrzebą dostosowania do bieżących potrzeb miejscowy plan ogólny z 1988 r. poddany został częściowej aktualizacji w listopadzie 1994 r., która skorygowała jego ustalenia w sześciu rejonach miasta, m.in. na terenach położonych na wschód i zachód od obszaru śródmiejskiego. Zmiany te wiążą się z potrzebą udostępnienia ww. terenów przede wszystkim na cele mieszkalne i produkcyjno-usługowe, m.in. w powiązaniu z realizacją idei zrealizowania dużego kompleksu miejskiej strefy ekonomicznej obok trasy Lubań-Zgorzelec. Wyznaczone w zmianach planu tereny zapewniają zachowanie ciągłości przestrzennej miasta i rozwój jego struktury przestrzennej zgodnie z potrzebami. Znaczne przekształcenia przewiduje się we wschodniej części miasta, na obszarze przewidzianym pod rozwój budownictwa mieszkaniowego. Obecnie jest to obszar częściowo zagospodarowany rozproszonym osadnictwem wiejskim. Przewiduje się tu wprowadzenie zabudowy

jednorodzinnej - wolnostojącej, szeregowej i mieszkalno-usługowej.

5. Kolejne zmiany do planu ogólnego wprowadzono w kilkunastu obszarach miasta w 1997 r. uchwałą Nr XLV/328/97 z dnia 30 czerwca 1997 r. Zmiany te dotyczyły m.in. następujących terenów:
 - terenów mieszkalnictwa jednorodzinnego o zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej w zachodniej części miasta w sąsiedztwie linii kolejowej,
 - terenów usług komercyjnych przy ul. Kopernika, Zgorzeleckiej,
 - terenów nieuciążliwych usług nieprodukcyjnych przy ul. Wrocławskiej,
 - terenów usługowych, wytwórczych i magazynowo - składowych przy ul. Zgorzeleckiej.

I-6. CELE I KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ PAŃSTWA W OBSZARZE MIASTA I W JEGO OTOCZENIU

1. Cele i kierunki polityki przestrzennej państwa w rejonie Lubania oraz dla terenów samego miasta określa opracowane w 1996 r. w Jeleniogórskim Biurze Planowania i Projektowania - "Studium zagospodarowania przestrzennego woj. jeleniogórskiego". Jest ono jednym z elementarnych opracowań służących do opracowania przyszłego planu zagospodarowania woj. dolnośląskiego. Opracowanie to służy określeniu generalnych uwarunkowań, celów i kierunków polityki przestrzennej państwa, prowadzonej na jego terenie. Uwzględnia ono rozwiązania przyjęte w koncepcji polityki zagospodarowania przestrzennego kraju oraz powiązania z obszarami sąsiednimi, w tym zwłaszcza z przyległymi terenami Czech i Niemiec. Zawarte w „Studium” ustalenia mają charakter wiążący dla organów administracji państwowej przy podejmowaniu przez nie działań operacyjnych i sporządzaniu programów zadań związanych z realizacją celów publicznych. Dla władz samorządowych oraz podmiotów gospodarujących w obszarze województwa ustalenia ww. „Studium” mają charakter informacyjno-postulatywny. Zakłada się, że „Studium” będzie wykorzystywane przy sporządzaniu studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz lokalnych strategii rozwoju.
2. Miasto stanowi, wg ustaleń „Studium”, jeden z głównych ośrodków strefy środkowej regionu, rolno-przemysłowej z dominującym udziałem gospodarki rolnej, z uzupełniającymi funkcjami przemysłu i eksploatacji surowców oraz transportu, z koncentracją osadnictwa w obrębie Lubania, Lwówka Śląskiego oraz Zgorzelca (strefa ta obejmuje poza ww. jednostkami także tereny m. i gm. Bogatynia, tereny wiejskie gm. Lwówek Śląski, m. i gm. Nowogrodziec, gm. Olszyna, m. i gm. Pieńsk, gm. Platerówka, gm. Siekierczyn, gm. Sulików, m. Zawidów, gm. Zgorzelec). Przyjmowane dla Lubania kierunki rozwoju przestrzennego powinny respektować przyjęte w studium wojewódzkim następujące cele jego rozwoju przestrzennego:
 - wkomponowanie, przyjętych w polityce ekologicznej województwa, zasad ochrony i racjonalnego kształtowania środowiska przyrodniczego oraz jego rewitalizacji w procesy rozwoju społeczno-gospodarczego i przestrzennego regionu w taki sposób, by służyło to podniesieniu i poprawie jakości życia jego mieszkańców oraz warunków pracy i wypoczynku,
 - ochronę dziedzictwa kulturowego, służącą utrwalaniu tożsamości regionu i głównych elementów jego struktury funkcjonalno-przestrzennej,
 - pełne wykorzystanie walorów i zasobów środowiska przyrodniczego oraz kulturowego regionu dla restrukturyzacji jego gospodarki, służące wyrównaniu zaistniałych dysproporcji i rozwiązaniu konfliktów rozwojowych oraz dostosowaniu do wymogów nowoczesnego, międzynarodowego rynku produkcji i usług,
 - uzyskanie wzrostu gospodarczego regionu i zwiększenie efektywności gospodarowania przy

- wykorzystaniu szczególnych walorów jego położenia geograficznego,
 - uzyskanie wysokich standardów i ładu w zagospodarowaniu przestrzennym regionu oraz harmonizacja jego układów przestrzennych z otoczeniem krajowym i zagranicznym,
 - uzyskanie stopniowej, społecznie odczuwalnej, poprawy standardów zamieszkiwania, pracy i wypoczynku w poszczególnych ośrodkach osadniczych.
3. Lubień, wg ustaleń „Studium”, jest położony na skrzyżowaniu ważnej, regionalnej osi rozwojowej osadnictwa, prowadzącej ze Zgorzelca-Görlitz w stronę Jeleniej Góry, ze wskazanym do ochrony korytarzem ekologicznym doliny Kwisy. „Studium” traktuje miasto jako jeden z sześciu ośrodków b. woj. jeleniogórskiego o funkcjach ponadlokalnych. Dla ukierunkowania zasad jego rozwoju przestrzennego wskazuje się w „Studium”:
- przywrócenie wysokiej wartości walorów architektoniczno - urbanistycznych dla śródmiejskiego, zabytkowego obszaru zabudowy,
 - wprowadzanie nowych zespołów zabudowy w taki sposób, by nie prowadziło to do gruntownych zmian historycznie ukształtowanego krajobrazu miasta (sprzyjać temu winna twórcza kontynuacja historycznie zarysowanych tendencji rozwoju przestrzennego danej jednostki),
 - lokalizowanie nowych zespołów zabudowy w ciągach już istniejących struktur lub wpisywanie ich w ciągi naturalnej kontynuacji ich rozwoju (gęstość, skala, charakter wprowadzanych rozwiązań architektoniczno - urbanistycznych winny być dostosowane każdorazowo do indywidualnych wymogów danej lokalizacji),
 - wyeliminowanie powtarzalnych, typowych rozwiązań architektonicznych na rzecz indywidualnie kształtowanych nowych zespołów zabudowy, uwzględniających specyfikę terenu i lokalne tradycje budowania,
 - podjęcie działań służących humanizacji istniejących zespołów zuniformizowanej zabudowy mieszkaniowej, zrealizowanej w okresie powojennym,
 - przeciwdziałanie wprowadzaniu substandardowej trwałej zabudowy w miejsca publiczne o szczególnym znaczeniu dla lokalnych społeczności oraz niekontrolowanemu rozwojowi przestrzennemu przedmieść w głównych ośrodkach osadniczych.
4. Lokalizacja nowych zespołów produkcyjno - usługowych i związanych z tym miejsc pracy, o istotnym wpływie na rozwój przestrzenny miasta winna być podporządkowana następującym zasadom:
- realizacja ww. obiektów uwzględniać będzie przyjęte w studium i w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wymogi związane z ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego,
 - ww. lokalizacje będzie cechować wysoka dostępność, mierzona m. in. bliskością tras komunikacyjnych o znaczeniu krajowym i międzynarodowym, niezawodnością transportu, wysoką jakością połączeń telekomunikacyjnych.

I-7. REKOMENDACJE Z NOWEJ KARTY ATEŃSKIEJ - ZASADY PLANOWANIA MIAST

Zmiany polityczno - gospodarcze, przemiany społeczno - kulturalne w Europie spowodowały sformułowanie nowych założeń Karty Ateńskiej, swoistego zbioru wytycznych dla planowania urbanistycznego. 29 maja 1998 r. przyjęto projekt nowej Karty Ateńskiej, która jest wynikiem opracowań Europejskiej Rady Urbanistów (ETCP). Przy jej opracowaniu uczestniczyli również polscy urbaniści. Zawarte w Karcie Ateńskiej z 1998 r. rekomendacje zostały wprowadzone w dużym stopniu do przyjętych dla Lubania rozwiązań przestrzennych. Mogą być one także przydatne dla prac nad strategią rozwoju miasta. Poniżej podaje się ww. rekomendacje.

I-7.1. AKTUALNE PROBLEMY URBANISTYCZNE ŚRODOWISKA MIEJSKIEGO -PROGRAM DLA MIAST

1. **DEMOGRAFIA I MIESZKALNICTWO:** W okresie ostatnich 50 lat struktura demograficzna Europy uległa znacznym zmianom. Choć zapowiadana eksplozja wskaźnika urodzeń została ograniczona, to nastąpił znaczny wzrost liczby gospodarstw domowych. Zjawisko to wynika z wielu powiązanych czynników - wzrostu liczby rozwodów, późniejszego zawierania małżeństw, większej ilości gospodarstw jednoosobowych, starzenia się ludności oraz wyższego standardu życia. Szereg pytań co do rozmieszczenia i struktury nowych gospodarstw domowych w Europie, oraz sposobu rozwiązywania ich problemów mieszkaniowych, uwzględniającego wymogi ochrony środowiska wymagać będzie odpowiedzi. Ten obraz może ulec dalszej komplikacji w wyniku ruchów migracyjnych, specjalnie wewnątrz europejskich, które najprawdopodobniej wzrosną wraz z otwarciem rynków pracy. Również globalne ruchy ludnościowe i masowe podróże stworzą dodatkowe problemy.
2. **ZAGADNIENIA SPOŁECZNE:** W tym samym czasie zmieniał się styl życia i rodzaj wymagań mieszkaniowych, mimo że charakter planowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych różni się zasadniczo w poszczególnych regionach, głównie ze względu na odmienności kulturowe, zwyczajowe i klimatyczne. Planowanie miast musi uwzględniać zarówno zagadnienia równowagi społecznej, jak i dążenia do zróżnicowania i pluralizmu, oraz być bardziej uczulone na potrzeby różnych, odmiennych grup społecznych. Rolą tego planowania jest też zmniejszenie negatywnych skutków bezdomności, nędzy i upośledzenia poprzez skoordynowane strategie odnowy wspólnot.
3. **KULTURA I EDUKACJA:** W społeczeństwie rozporządzającym coraz bardziej wyrafinowaną techniką wzrasta zapotrzebowanie na usługi zakresu rozrywki czy też wypoczynku. Obywatele Europy będą potencjalnie mieli coraz więcej wolnego czasu, spędzając mniej godzin w miejscu pracy i ciesząc się perspektywą dłuższego życia. W krajach Unii Europejskiej wzrost popularności wypoczynku i turystyki miejskiej opiera się w dużej mierze na korzystaniu z wartości kulturowych historycznego dziedzictwa miast. Wywiera to wielką presję na obszary zabytkowe i tereny zielone w miastach. Spuścizna historyczna jest podstawowym elementem, który określa kulturę i charakter Europy w porównaniu z innymi regionami świata. Dla większości mieszkańców, jak i dla turystów, charakter miasta jest określony przez jakość budowli i przestrzeni miejskich. W wielu miastach tkanka miejska, również ta o wartościach zabytkowych, uległa zniszczeniu w toku realizacji niewłaściwych planów przekształceń przestrzennych, budowy tras komunikacyjnych i niekontrolowanych działań na rynku nieruchomości. W przyszłości niezbędne będą zintegrowane działania zapewniające ochronę zasobów dziedzictwa kulturowego oraz popierające najlepsze przykłady konserwacji i adaptacji. Te działania, wraz z odpowiednią strategią przestrzenną, będą niezwykle istotne dla utrzymania niepowtarzalnego, indywidualnego charakteru każdego miasta.
4. **INFORMATYKA I SPOŁECZEŃSTWO:** Rewolucyjny postęp w technologii informatyki i łączności elektronicznej już teraz ma znaczący wpływ na sposób funkcjonowania miast. Można się spodziewać, że dalsze zmiany zmniejszą potrzebę podróżowania, zmienią charakter miejsca pracy, umożliwią mieszkańcom szybkie uzyskiwanie informacji i efektywne porozumiewanie się. Można dyskutować, czy przyczyni się to do ulepszenia systemu edukacji, ułatwiając naukę w domu i naukę zaoczną. Jednakże najbardziej radykalnym efektem w odniesieniu do użytkowania terenu może być wyeliminowanie zapotrzebowania na duże zespoły biurowców czy budynków przemysłowych, ograniczając w ten sposób potrzeby terenowe w miastach. To z kolei może przyspieszyć proces powstawania wielofunkcyjnych obszarów miejskich i zwiększenia społecznej integracji mieszkańców.
5. **ŚRODOWISKO:** W ciągu ostatnich dziesięciu lat trwały i zrównoważony rozwój stał się podstawowym

zagadnieniem w planowaniu miast. Panuje pełna zgodność co do konieczności zasad trwałego i zrównoważonego rozwoju jako integralnego elementu planowania i rozwoju miast. Współczesne miasta wytwarzają znaczne ilości odpadków i zanieczyszczeń prowadzących do generalnego pogorszenia jakości środowiska i ogólnego poziomu życia. Wymóg stworzenia warunków zapewniających trwały i zrównoważony rozwój miast jest jednym z największych wyzwań stojących przed urbanistami w XXI wieku. Należy zarówno przeciwdziałać pogarszaniu się jakości środowiska jak i zapewnić ochronę zespołów zabytkowych oraz systemu terenów otwartych i zielonych i krajobrazu kulturowego, tak w miastach jak i w ich otoczeniu. Krytyczną sprawą jest utrzymanie różnorodności biologicznej, co odnosi się tak do miast jak i do terenów wiejskich.

6. **GOSPODARKA:** Na poziomie mikro ekonomicznym również przewiduje się wzrost aktywności gospodarczej w skali lokalnej, co już obecnie przejawia się w rosnącej liczbie małych i średnich przedsiębiorstw na terenie Europy. Ukierunkowanie polityki na stworzenie miasta zdolnego do trwałego i zrównoważonego rozwoju oznacza konieczność rozszerzenia możliwości pracy i działania w skali lokalnej, co z kolei przyczyni się zarówno do ożywienia tempa jak i poprawy jakości życia. Doświadczenia ostatniej dekady wskazywały na istotną rolę planowania urbanistycznego w procesie generowania rozwoju gospodarczego i odnowy społeczności lokalnych.
7. **RUCHLIWOŚĆ:** Obecne trendy przeczą zasadom trwałego i zrównoważonego rozwoju i stanowią zagrożenie dla kultury i środowiska przestrzennego historycznych miast Europy. Planowanie miast musi znaleźć pozytywne rozwiązanie tych zagrożeń, poprawiając dostępność a jednocześnie stwarzając lepszą jakość środowiska miejskiego. Na poziomie decyzji strategicznych realizacja Europejskiej Sieci Transportu (Trans European Transport Network TETNs) przyczyni się do lepszej dostępności miast, generując aktywność gospodarczą i ułatwiając wymianę pomiędzy miastami i regionami. Na poziomie lokalnym ważnym zadaniem dla planowania jest zapewnienie pełnej integracji pomiędzy planowaniem użytkowania terenu i planowaniem transportu. Niezbędne są dalsze inwestycje w nowe formy infrastruktury transportu, specjalnie transportu publicznego, oraz ruchu pieszego i rowerowego. Mieszkańcy powinni mieć większe możliwości wyboru i dostępności do różnych środków transportu.
8. **WYBÓR I ROZMAITOŚĆ:** Obywatele XXI wieku, żyjący w coraz bardziej globalnym społeczeństwie będą oczekiwali większej możliwości wyboru i różnorodności w ofiarowanych typach i rodzajach mieszkań, produktów, usług i urządzeń w mieście. Jak zwykle najsilniejsze grupy społeczne będą miały najszerze możliwości wyboru; coraz bardziej będzie dla nich możliwe zamieszkać w mieście wybranym według ich własnych kryteriów i odgrywać tam wiodącą rolę w lokalnej gospodarce, a więc pośrednio wpływać na rodzaj zatrudnienia dostępny mieszkańcom. W kontekście planowania struktury gospodarczej miasta i związanej z tym aktywności gospodarczej, należy bardzo poważnie rozpatrzyć zalety terenów wielofunkcyjnych w przeciwieństwie do bardziej tradycyjnego podejścia, gdzie funkcje komercyjne i mieszkaniowe koncentrowane są w oddzielnych strefach.
9. **SYNTEZA - KSZTAŁTOWANIE PRZESTRZENI URBANISTYCZNEJ MIASTA ZAPEWNIAJĄCE TRWAŁY I ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ:** Rozwój centralnego miasta często nie bierze pod uwagę problemów powstających na jego obrzeżach i obszarach peryferyjnych. W mieście, którego rozwój rozsadza istniejące granice lub rozprasza się w obszarach podmiejskich, problemy rozprzestrzeniającej się urbanizacji obejmują cały obszar subregionalny. Forma przestrzenna miasta jest wewnętrznie związana z jego indywidualnym charakterem, jego własnym „genius loci”. Planowanie subregionalne powinno zapewnić hierarchię rozwoju miasta, określić jasne powiązania funkcjonalne pomiędzy centrum miasta, jego przedmieściami i obszarami peryferyjnymi jak również pomiędzy sąsiadującymi miastami w regionie zurbanizowanym. W wielu obszarach przyjęcie i rozwijanie koncepcji zespołu miast może przynieść znaczne korzyści. Można tam stworzyć wspólnotę (związek) miast, gdzie każde z nich będzie miało indywidualny charakter i jasny cel rozwoju, będąc

nawzajem powiązane systemem masowego transportu o wysokim standardzie. Postęp w generalnym rozumieniu tych zjawisk przez ludność miast i ewolucyjny rozwój bardziej otwartych demokratycznych procesów wymagać będzie lepszego przepływu informacji i większego udziału mieszkańców w procesach decyzyjnych. W okresie ostatnich 20-30 lat, w wielu krajach techniki i procedury partycypacji ludności stały się integralną częścią procesu planowania. W przyszłości zasady te powinny być szerzej stosowane. Konieczna jest kontynuacja działań zmierzających do przesunięcia akcentu z nakazowego podejścia w planowaniu na proces oparty na znajomości potrzeb wyrażanych przez użytkowników miasta. Pojęcie planowania bardziej zorientowanego na potrzeby mieszkańca i wyrażającego podstawowe humanistyczne wymogi życia w mieście stanowi podstawę dla sformułowania tej Karty.

I-7.2. ROLA PLANOWANIA URBANISTYCZNEGO I ZALECENIA DLA REALIZACJI PROGRAMU DLA MIAST

1. **GENERALNE ZASADY PLANOWANIA MIAST:** Elementy przestrzenne, takie jak położenie i sytuacja geograficzna miasta, również struktury społeczne i podstawowe zasoby występujące w danym obszarze, powinny być zawsze brane pod uwagę przy planowaniu miasta. Inne przesłanki to topografia, klimat, istniejące i poprzednie struktury użytkowania terenu. Użytkowanie terenu obejmuje wiele elementów takich jak poszczególne działki, budynki, zadrzewienia i lasy, sieć wodną, sieć transportową, tereny otwarte, ścieżki piesze, obiekty o znaczeniu kulturowym i historycznym oraz granice administracyjne. Specjalnie ważne są powiązania miasta z otaczającym je regionem, w tym wyznaczenie terenów rekreacyjnych i stref krajobrazowych, które przekraczają granice administracyjne miasta. Wszystkie te przesłanki są specjalnie istotne przy określaniu formy urbanistycznej i przyszłego kształtu miasta oraz otaczających go terenów. Model miasta scentralizowanego jest nadal aktualny, pomimo nowych technologii i wzrostu ruchliwości mieszkańców. Przez całe wieki życie miasta było zorganizowane poprzez relacje występujące pomiędzy ośrodkami o różnym charakterze, a otaczającymi je obszarami. Proces ten nie powinien się nagle zakończyć, tym bardziej, że destabilizacja niektórych centrów w wyniku relokacji działalności gospodarczej i handlowej do dzielnic peryferyjnych, pozwoliła na odnowę i rehabilitację niektórych centrów miast. Wiele przesłanek wskazuje na to, że w miastach przyszłości struktury policentryczne będą przeważały nad monocentrycznymi. Planowanie miast winno uwzględniać ich ogólną skalę i funkcję, biorąc pod uwagę kryteria środowiskowe oraz zasady trwałego i zrównoważonego rozwoju. Niezbędna jest strategiczna lub globalna ocena wszystkich uwarunkowań - środowiskowych, społecznych i gospodarczych. Podejście globalne, często posługujące się strategiczną oceną wpływu na środowisko (Strategic Environmental Appraisal, SEA), jest jedną z przewodnich zasad trwałego i zrównoważonego rozwoju. Bez wątpienia miasta będą nadal motorem rozwoju gospodarczego, wpływając na koniunkturę w otaczających je terenach wiejskich. Należy dokładnie analizować cykle i formy rozwoju, w oparciu o obserwacje i prognozy prowadzone dla długich okresów czasu. Pochopne działania lub decyzje o charakterze politycznym czy gospodarczym przynoszą wątpliwe efekty. W tym kontekście podstawowym zadaniem w planowaniu miast jest ochrona interesu społecznego. Ponadto planowanie musi się często angażować w rozwiązywanie konfliktów interesów i prowadzić mediacje pomiędzy różnymi frakcjami i grupami. Czasem urbaniści muszą zdecydować, które interesy są słuszne, a które nieuzasadnione lub niezgodne z prawem. Potencjalne istnienie tych konfliktów i konieczność ich rozwiązania stanowi stałą troskę i niezmiennie wpływa na planowanie miast. W przyszłości społeczne, kulturowe i estetyczne czynniki kształtujące formę miasta będą wynikały z wielości społecznych i kulturowych wartości reprezentatywnych dla wszystkich mieszkańców.
2. **POŻĄDANE NOWE ZASADY PROPONOWANE DLA XXI WIEKU:** Szczególnie ważne będzie

wyznaczenie terenów otwartych pomiędzy obszarami zabudowanymi, stref zieleni i chronionego krajobrazu oraz terenów rekreacyjnych. Relacje występujące pomiędzy tymi terenami, nawiązujące do historycznego rozwoju miasta i podkreślające zróżnicowanie charakteru poszczególnych dzielnic, przyczyniają się do określenia miasta jako zbioru zurbanizowanych miejscowości, co może być związane z koncepcją identyfikacji mieszkańców z ich miastem. Tereny otwarte i zielone oraz obszary naturalnej przyrody są niezbędnymi elementami składowymi miasta, a polityki działania muszą być bardziej zorientowane na wykształcenie przyjaznego środowiska i zazielenienie miasta.

3. ZESTAW DZIESIĘCIU ZALECEŃ:

- **MIASTO DLA WSZYSTKICH:** Poprzez planowanie rozwoju i środki społeczno-gospodarcze wszystkie grupy mieszkańców, łącznie z nowoprzybyłymi, powinny zostać włączone w społeczne, gospodarcze i kulturalne życie miasta. Proces planowania miast musi spełniać wymagania współpracy i zaangażowania na szczeblu lokalnym, tak aby rozwijać społeczne zainteresowanie kształtowaniem środowiska i poprawą warunków społeczno-gospodarczych. Jeśli w procesie planowania i rozwoju miasta mają być zaspokojone potrzeby i aspiracje wszystkich grup mieszkańców, to wszystkie grupy muszą uczestniczyć w określaniu swoich potrzeb i aspiracji oraz zasad przestrzennej integracji lokalnych społeczności.
- **PRAWDZIWE WSPÓŁUCZESTNICTWO:** System planowania miast winien być ujęty w hierarchiczne ramy tak aby był jak najbliżej mieszkańców. Zasady pomocniczości powinny być ściśle stosowane zarówno przy rozdziale środków finansowych jak i w strukturze administracji publicznej. Innowacyjne formy partycypacji winny być stosowane na możliwie najniższym poziomie, umożliwiając przekazywanie uprawnień i popierając aktywne współuczestnictwo mieszkańców w decyzjach planistycznych. Należy popierać urządzenia socjalne i kulturalne na szczeblu lokalnym, które ułatwiają kontakty międzyludzkie i wzajemne zrozumienie.
- **KONTAKTY MIĘDZYLUDZKIE:** Hierarchiczne ramy planowania powinny odnosić się do struktur przestrzennych, społecznych i administracyjnych. Najmniejsze jednostki tych struktur, zespół budynków, osiedle czy kwartał uliczny, powinny spełniać kluczową rolę, stanowiąc ramy dla kontaktów międzyludzkich i umożliwiając partycypację społeczną w realizacji programów urbanistycznych. Konieczne może być jednocześnie włączenie się i uczestnictwo na poziomie ogólnomiejskim pozwalające na usytuowanie działań lokalnych w szerszym kontekście. Należy odtworzyć przestrzenie publiczne, tak aby znów mogło się tam rozwijać poczucie wspólnoty w spontanicznych działaniach społecznych. Należy dołożyć wszelkich starań aby utrzymać i rozbudować system terenów otwartych, parków i terenów rekreacyjnych w miastach. Odnowa terenów zdegradowanych oraz zaniedbanych i opuszczonych budynków powinna nawiązywać do sieci przestrzeni publicznych oraz możliwości wprowadzenia funkcji społecznych na dawne tereny przemysłowe czy wojskowe.
- **UTRZYMANIE SPECYFIKI LOKALNEJ:** Planowanie miejscowe musi zapewnić ochronę tożsamości i tradycyjnych elementów środowiska miejskiego, takich jak budynki, dzielnice zabytkowe, tereny zielone i otwarte. Muszą one tworzyć układy ciągle oparte o zasady projektowania urbanistycznego. W przyszłości planowanie urbanistyczne powinno przywrócić należne miejsce i zapewnić możliwości rozwoju lokalnym tradycjom budowlanym, które nadają indywidualny charakter i zapewniają tożsamość poszczególnym miastom i regionom. Rozmieszczenie budynków i ich forma architektoniczna powinny uwzględniać charakter miasta i jego otoczenia. Rozwiązania projektowe winny być oparte na analizie estetycznych, kulturowych, funkcjonalnych i historycznych wartości specyficznych dla danego obszaru. Proces ten, rozpoczęty w toku działań planistycznych, winien być otwarty dla pełnego współuczestnictwa lokalnej społeczności. Powinien również obejmować dialog pomiędzy planistami (urbanistami) i przedstawicielami innych zawodów, a w szczególności z architektami, geodetami, inżynierami komunikacji i infrastruktury, architektami krajobrazu, ekologami, ekonomistami, socjologami, plastykami i innymi grupami specjalistów.
- **KORZYSTANIE Z NOWEJ TECHNOLOGII:** Planowanie urbanistyczne powinno popierać optymalne stosowanie technologii informatycznych, równouprawnienie dostępnych, tak aby

zapewniły obywatelom maksymalne korzyści. Planowanie powinno przeanalizować możliwość decentralizacji działalności, biorąc pod uwagę nowe technologie, przewidując policentryczny rozwój miasta o wielu obliczach i zapewniając pełne lokalne współuczestnictwo w tym procesie. Należy popierać rozproszenie działań i funkcji zarówno w czasie jak i w przestrzeni. **ZAGADNIENIA ŚRODOWISKA MIEJSKIEGO:** Wszystkie opracowania planistyczne muszą być oparte o zasady trwałego i zrównoważonego rozwoju; ocena wpływu na środowisko (Environmental Appraisal) winna być integralną częścią planu i wiązać się z procesem partycypacji społecznej. Planowanie urbanistyczne winno popierać:

- ochronę nieodnawialnych zasobów,
- oszczędność energii i czyste technologie,
- ograniczanie zanieczyszczeń,
- unikanie i ograniczanie wytwarzania odpadów oraz ich przetwarzanie,
- elastyczność w podejmowaniu decyzji dla dobra lokalnych społeczności,
- gospodarowanie terenami jako cennym zasobem i odnowę obszarów zdegradowanych.

W interesie obywateli, decyzje w sprawach rozwoju należy podejmować z ostrożnością, tak aby nie marnować na próżno nieodnawialnych zasobów. Planowanie miast musi starać się utrzymać systemy terenów biologicznie czynnych w formie „zielonych korytarzy” penetrujących miasta, tak aby zapewnić różnorodność biologiczną. Specjalną uwagę należy zwrócić na właściwe zagospodarowanie peryferyjnych terenów podmiejskich.

- **ZAGADNIENIA GOSPODARCZE:** Bezrobocie, ubóstwo i wykluczenie społeczne powinny być zwalczane przez zintegrowane podejście do planowania urbanistycznego, obejmujące zagadnienia gospodarcze, społeczne i środowiskowe. Planowanie winno popierać współpracę i inicjatywy, które tworzą nowe miejsca pracy i małe firmy oraz podnoszą poziom umiejętności zawodowych przez szkolenia i kursy. Siły rynkowe należy tak ukierunkować, aby pozwoliły na utrzymanie koniecznego poziomu inwestycji publicznych w mieście i na znaczny udział sektora prywatnego w kształtowaniu rozwoju miasta i pokrywaniu kosztów bieżących. Efekty podejmowanych działań powinny zawsze równoważyć poniesione koszty. Planowanie powinno popierać rozwój małych firm dla zapewnienia mieszkańcom lokalnych miejsc pracy i wzmocnienia bazy gospodarczej miasta.
- **PRZEMIESZCZANIE SIĘ I DOSTĘPNOŚĆ:** Urbaniści muszą uznać, że popierając zasadę dostępności nie można traktować planowania struktury użytkowania terenu i planowania systemów transportowych jako odrębnych zadań. Należy zmniejszać potrzeby podróżowania stosując właściwe zasady lokalizacji różnych funkcji i popierając rozwój obszarów wielofunkcyjnych oraz realizując sprawnie działające stacje przesiadkowe pomiędzy różnymi środkami transportu. Należy popierać stosowanie mierników dostępności dla oceny stopnia osiągnięcia celów. Należy zniechęcać do korzystania z samochodu prywatnego w ruchu miejskim poprzez polityki cenowe i systemy parkowania. Niezbędne jest zintegrowane planowanie zasięgów ciężarów, tak aby stworzyć lepsze warunki dla rozwoju transportu publicznego oraz dla pieszych i rowerzystów. Mieszkańcy powinni mieć większe możliwości wyboru co do sposobu zaspokajania swoich potrzeb w zakresie przemieszczania się. Nowe inwestycje powinny być ukierunkowane na rozwój systemów transportowych przyjaznych środowisku, tak aby ograniczyć zużycie paliw kopalnych i emisję zanieczyszczeń.
- **ZRÓŻNICOWANIE I ROZMAITOŚĆ WYBORÓW:** Generalnym celem w planowaniu miast winno być odejście od praktyki ustalania wielkoobszarowych monofunkcyjnych stref użytkowania terenu, z wyjątkiem tych funkcji, które powinny być odizolowane ze względu na zagrożenie zdrowia lub bezpieczeństwo mieszkańców. Należy popierać zasadę przemieszczania funkcji, szczególnie w centrach miast, tak aby ożywić i zróżnicować tkankę miasta. Miejsca zamieszkania i miejsca pracy oraz inne nie kolidujące funkcje powinny być ściśle powiązane w przestrzeni i w czasie, tak aby ograniczyć potrzebę podróżowania, oszczędzać energię i zmniejszać zanieczyszczenia. Szeroki wybór typów mieszkań, w granicach możliwości finansowych różnych grup ludności, powinien być dostępny dla mieszkańców miast. Należy stosować ciekawe rozwiązania projektowe nowych typów

budynków zapewniające lepszą izolację i oszczędność energii. Projekty winny wykorzystywać nowe materiały i techniki budowlane, pozwalające na zmniejszenie kosztów aby umożliwić realizację tanich mieszkań dla pokrzywdzonych przez los grup społecznych. Planowanie urbanistyczne winno zapewnić mieszkańcom zadowalające warunki dokonywania wyboru w zakresie zatrudnienia, zamieszkania, przemieszczania się i wypoczynku, pozwalające na stałą poprawę jakości życia.

- **ZDROWIE I BEZPIECZEŃSTWO:** Planowanie urbanistyczne powinno popierać i pomagać w osiągnięciu statusu „Zdrowego Miasta” zgodnie ze standardem określonym przez Światową Organizację Zdrowia (WHO). Mogą to być działania bezpośrednie, skierowane na podniesienie standardów mieszkaniowych i środowiskowych lub też pośrednie, przyczyniające się do ograniczenia zanieczyszczeń i ochrony wyczerpujących się surowców.

CZĘŚĆ II-UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

II-1 UWARUNKOWANIA OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

II-1.1. ZASOBY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

1. **Pod względem morfologicznym Lubań usytuowany jest na przedpolu Gór Izerskich nad rzeką Kwisą.** Teren opracowania rozcięty jest dolinami rzecznyymi, z dominującymi nad nim stożkami wulkanicznymi. Oś miasta wyznacza płaska dolina Kwisy, o średniej szerokości 1 km, biegnąca z południa na północ. Ważniejsze doliny boczne to dolina Siekierki i jej dopływu Lubawki. Nad dolinami wznoszą się: terasa zalewowa (położona 2-4 m nad średni poziom wody w rzece), terasa nadzalewowa niższa (położona na wys. 5-9 m) i nadzalewowa wyższa (położona na wys. 12-18 m). Nad nimi górują płaszczyzny wierzchołkowe, które przetrwały dzięki odporności na procesy denudacyjne w postaci gór wyspowych. Między terasą plejstocenską wyższą a kulminacjami pagórów wyodrębniają się zbocza wierzchowiny. Pod względem geologicznym miasto położone jest pomiędzy „Niecką Lwówecką - Bolesławiecką”, a archaiczną „Krań Granitów Łużyckich”. Falista wierzchowina zbudowana jest ze skał staropaleozoicznych, których stropowa partia jest w różnym stopniu zwietrzała. Osady rzeczne w dolinach reprezentowane są przez żwiry i piaski. Podstawowym surowcem skalnym na terenie miasta jest bazalt. Obecnie eksploatowane są złoża w kamieniołomie „Józef” i kamieniołomie Księginki”.
2. **Wg regionalizacji klimatycznej Dolnego Śląska A. Schmucka obszar ten zalicza się do II regionu - zgorzeleckiego.** Dominują tu wiatry zachodnie, z przewagą kierunku SW w porze chłodnej i NW w lecie. Region ten jest uprzywilejowany pod względem termicznym. Średnia temperatura roku wynosi 8,3°C. Średnia temperatura okresu wegetacyjnego (IV-IX) przekracza 14°C, okres wegetacyjny trwa 222 dni, okres dojrzewania letniego - 161 dni, długość lata osiąga 90 dni, co daje najdłuższe lato na Pogórzu.
3. **Warunki glebowe w gminie są stosunkowo korzystne dla rolnictwa.** Przeważają gleby dobre i bardzo dobre. Największy udział mają gleby klasy II i III, należące do kompleksu pszennego dobrego i pszennego bardzo dobrego. Reprezentowane są przez gleby wytworzone z glin średnich, lekkich i ciężkich pylastych oraz z pyłów ilastych. Najczęstsze typy gleb to gleby bielcowe i pseudobielcowe, gleby brunatne oraz mady. Tereny zajęte przez mady w dolinie Kwisy charakteryzują się możliwością występowania zbyt płytkiego poziomu wód gruntowych lub zalewaniem w okresach powodziowych oraz częstym występowaniem przymrozków. Wysoka jakość gleb pozwala na stosowanie szeregu upraw polowych, warzywnych oraz sadowniczych. Głównym kierunkiem upraw

jest kierunek pszenno - buraczany. Użytki zielone zlokalizowane są głównie w dolinach rzecznych i na terasach. Przeważają wśród nich dobre i bardzo dobre użytki zielone klasy I-IV.

4. **Główną oś hydrograficzną obszaru miasta wyznacza rzeka Kwis - największy dopływ Bobru.** Sieć hydrograficzną uzupełniają jej lewostronne dopływy: Siekierka wraz z Lubawką i Łazek, inne potoki bez nazwy, przepływające przez południową część gminy oraz system rowów melioracyjnych. Stan zbliżony do naturalnego zachowała na niektórych odcinkach Kwisa, zwłaszcza w północnej części miasta oraz potok Łazek. Wody powierzchniowe stojące zajmują bardzo małą powierzchnię. Są to niewielkie zbiorniki o różnym pochodzeniu i przeznaczeniu, z których naturalny charakter mają jedynie starorzecza Kwisy występujące sporadycznie na wysokości Księginek.
5. **W rejonie Lubania występują 2 poziomy wodonośne: trzeciorzędowy, związany z piaszczysto - żwirowymi utworami tego okresu oraz czwartorzędowy związany z utworami wodnolodowcowymi i rzecznyymi.** Można wyróżnić tu 3 strefy występowania wód gruntowych. Pierwsza obejmuje dno doliny Kwisy i jej dopływów, gdzie woda występuje na głębokości do ok. 4 m. Druga obejmuje wyższe partie dolin rzecznych oraz część zboczy pokrytych osadami lodowcowymi, gdzie wody występują średnio na głębokości 6-8 m od powierzchni terenu. Trzecia strefa obejmuje część wierzchowinową pagórów oraz częściowo zbocza, który to obszar jest przeważnie bezwodny, a miejscami występują wody zawieszone. Na terenie miasta znajduje się 15 ujęć wód podziemnych. Są one eksploatowane przez zakłady przemysłowe i instytucje na potrzeby socjalno-bytowe i technologiczne. Ujęcia te nie mają wyznaczonych stref ochronnych. W bezpośrednim sąsiedztwie miasta, w Kościelniku znajdują się 2 ujęcia wody, dla których strefa ochrony pośredniej może swoim zasięgiem wkraczać na teren miasta. W zachodniej części miasta rozciąga się strefa ochrony pośredniej wyznaczona dla zespołu ujęć wód w Pisarzowicach.

Tab. nr 2. Zestawienie ujęć wód podziemnych na terenie miasta i gminy Lubań.

Lp.	Lokalizacja	Użytkownik	Wydajność (m ³ /h)	Głębokość (m)	Ilość studni	Pozwolenie wodno-prawne/ Uwagi
I. Ujęcia zlokalizowane na terenie miasta Lubań:						
1.	Uniegoszcz	Wrocławskie Przedsiębiorstwo Hodowli Roślin	7,50	4,00-0,00	1	Nr OS-7211/64/86 z dnia 07.11.1986 ważne do dnia 30.12.1997
2.	Uniegoszcz	Lubańska Bawełna S.A.	22,69	5,24-0,00	2	
3.	Uniegoszcz	Lubańska Bawełna S.A.	31,20	2,00-0,00	3	
4.		Lubańska Bawełna S.A.	17,50	1,20-0,00	2	
5.	ul. Zawidowska	Szpital Powiatowy	12,00	4,20-0,00	1	Nr OS-7211/64/90 z dnia 31.08.1990 ważne do dnia 31.08.2010
6.		Szpital Stary	4,2	1,8	1	
7.		<u>Lubańskie PWK</u>	200,00	3,80-4,90	3	
8.	Księginki	Łużyckie Kopalnie Bazaltu	21.00	300	2	Nr OS-6210/108/93 z dnia 06.09.1993 ważne do dnia 31.12.2003

9.		Z-dy Naprawcze Taboru Kolejowego	137,00	6,20-6,70	3	Nr OS-621/20/95 z dnia 17.03.1995 ważna do dnia 31.12.2005
10.	Uniegoszcz	Zajeżdźnia transportu	8,60	0,33-0,00	1	
11.	Rzemieśnicza	PSS „Społem”	18,00	1,02-0,00	1	Nr GW35/10/1629 w/66 z dnia 18.10.1996
12.	Rzemieśnicza	PSS „Społem”	6,00	0,60	1	
13.	Rzemieśnicza	Opolskie PRB Przem. Lekkiego	15,00	1,00-0,00	1	
14.	Garbarska	OSM Lubań	10,80	13,50-0,0	2	
15.		Łużycki Oddział Straży	13,30	2,40-3,30	-	
II. Ujęcia zlokalizowane na terenie gminy Lubań:						
16.	Kościelnik	MPGK Lubań	3,57	10,44	-	
17.	Kościelnik	MPGK Lubań	4,57	12,10	1	
18.	Pisarzowice	Urząd Miasta Lubań	500,00	9,00-0,00	18	Nr OS-6210/96/92 z dnia 25.02.1992 ważna do dnia 31.12.2003 r.

6. **Obecną sieć obiektów przyrody nieożywionej tworzy jeden pomnik przyrody i jedna trasa ścieżki przyrodniczej wokół Lubania.** Status pomnika przyrody posiada odsłonięcie ciosu termicznego (kolumnowego) bazaltów w dawnym kamieniołomie na Kamiennej Górze w Lubaniu (od 1983 r.). Ścieżka dydaktyczna „Szlakiem Wygasłych Wulkanów”, utworzona w 1997 r. prowadzi z Kamiennej Góry przez kamieniołom Księginki do doliny Kwisy i dalej do kamieniołomów bazaltu na OstróŜku (na terenie gminy). Obiekty cenne pod względem geologicznym, zasługujące na objęcie ochroną to:

- odsłonięcie wewnętrznej struktury lawowej w nieczynnej części kamieniołomu Księginki,
- odsłonięcie wapieni w nieczynnym kamieniołomie w dolinie potoku Łazek na pn od Lubania,
- park miejski na Kamiennej Górze z dawnym wyrobiskiem kamieniołomu i odsłoniętym ciosiem kolumnowym, odsłonięciami tufów, odsłonięciami kwadrowo spękanych bazaltów i licznymi kulistymi bryłami bazaltu.

W obszarze miasta ochroną w formie pomników przyrody ożywionej objętych jest 81 pomnikowych drzew. Największe ich skupisko znajduje się w parku Na Kamiennej Górze. Wg inwentaryzacji przyrodniczej przeprowadzonej w 1998 r. do objęcia ochroną kwalifikuje się szereg następujących okazów.

7. **W układzie urbanistycznym miasta wyróżniają się zabytkowe zespoły zieleni, wśród których wymienić należy 4 parki, 1 ogród przyszpitalny, 8 terenów zieleni cmentarnej (cmentarzy i terenów pocmentarnych).** Wśród założeń parkowych na szczególną uwagę zasługują założenia zabytkowe: park na Kamiennej Górze o pow. 13,5 ha i park przywillowy przy ul. Kombatantów 2 (omówione szerzej w rozdz. II-2.1.). Wśród cmentarzy wyróżniają się: cmentarz przy I. Dąbrowskiego i cmentarz ewangelicki, obecnie komunalny przy ul. Wrocławskiej, gdzie występuje wiele cennych gatunków i odmian, w tym introdukowanych. Drzewostan na terenie miasta pozostaje w stosunkowo dobrym stanie zdrowotnym. W gorszej kondycji są drzewa rosnące wzdłuż ciągów komunikacyjnych jezdnych i pieszych.

8. **Naturalna i półnaturalna roślinność miasta i gminy jest obecnie silnie zniekształcona i zubożała, wskutek wielowiekowego użytkowania tego obszaru jako terenu uprawy i hodowli, przemysłu i eksploatacji kopalin.** Siedliska łąk podmokłych i wilgotnych powszechnie tu występujące, zazwyczaj zajęte są przez zbiorowiska zastępcze z dużym udziałem traw. Często, choć zwykle w postaci niewielkich zubożałych płatów spotykane są tu łąki zespołu *Cirsio-Polygonetum*, którego najlepiej zachowane fragmenty kwalifikują do objęcia ochroną czynną w ramach użytków ekologicznych. Łąki świeże, na omawianym terenie, występują w postaci zespołu *Arrhenatheretum medioeuropaeum*, w niewielkich fragmentach, głównie wzdłuż dróg. Najcenniejszymi ekosystemami nieleśnymi są na terenie miasta:
- wilgotna łąka ze związku *Calthion* ze stanowiskiem storczyka majowego, położona w zachodniej części miasta przy, jego granicy,
 - fragmenty dobrze zachowanych zbiorowisk seminaturalnych wilgotnej łąki ze związku *Calthion* i *Arrhenatherion elatioris* z udziałem m.in. storczyka majowego i starodrzewu gradowego zajmujące teren położony na południe od parku Kamienna Góra,
 - zespół muraw i zarośli kserotermicznych z klasy *Festuco- Brometea*, położony na wschodnim krańcu miasta, w dawnym kamieniołomie Nowy Uniegoszcz (tzw. kamieniołom Nowy Uniegoszcz).
- W obrębie miasta występuje kilkanaście gatunków roślin chronionych, w tym kilka objętych ochroną całkowitą. Gatunki chronione całkowicie to: barwinek pospolity, bluszcz pospolity, podkolan biały, rokitnik zwyczajny, storczyk majowy, śnieżyca wiosenna oraz kilka objętych ochroną częściową tj. kalina koralowa, konwalia majowa, kruszyna pospolita, paprotka pospolita.
9. **Lasy zajmują niewielką powierzchnię i są skupione głównie na obrzeżach miasta. Występują tu zastępcze zbiorowiska leśne o różnym składzie gatunkowym, tj. świerkowe, świerkowo-dębowo-brzozowe, sosnowo-dębowe i mieszane z udziałem gatunków obcych.** Są to zbiorowiska jednowiekowe, zwykle w młodych klasach wieku, ze słabo wykształconym runem. W obrębie miasta tylko fragmentarycznie występują dobrze zachowane zespoły leśne. Należy tu wymienić: fragmenty łąg olchowych (*Circaeo-Alnetum*), miejscami przechodzące w olesy (*Carici elongate-Alnetum*) oraz grądy *Galio-Carpinetum* na bazaltowych wzgórzach koło Lubania, między Harcerską Górą, a Ostróżkiem, położone w bezpośrednim sąsiedztwie miasta.
10. **W granicach administracyjnych miasta pomimo małej ilości odpowiednich siedlisk, zagęszczenia i penetracji ludności występuje także szereg chronionych gatunków zwierząt.** Ssaki zaliczane do rzadkich gatunków chronionych to: ryjówkowate, jeże, wiewiórki, łasica. Wśród awifauny stwierdzono szereg gatunków lęgowych, z których dwa, tj. pliszka górska i gąsiorek zaliczane są do gatunków potencjalnie zagrożonych na Śląsku. Cennym siedliskiem ptaków jest dolina potoku Łazek, biegnącego wzdłuż północnej granicy miasta. Gniazdują tu lub stale przebywają gatunki potencjalnie zagrożone na Śląsku, takie jak: turkawka, pliszka górska, gąsiorek. Stosunkowo niewiele jest płazów i gadów, dla których brak jest generalnie siedlisk niezbędnych do ich bytowania i rozrodu. Tym cenniejszym obszarem jest więc stara żwirownia i rozlewisko dopływu Lubawki na zachód od szpitala. Tereny te są miejscem występowania gadów, takich jak jaszczurka żyworodna, jaszczurka zwinka i zaskroniec zwyczajny. Rozlewisko dopływu Lubawki jest miejscem rozrodu płazów i występowania gadów, takich, jak: traszka zwyczajna, żaba trawna, żaba wodna i żaba jeziorkowa.

II-1.2. ZAGROŻENIA DLA STANU ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

1. **Na stan czystości wód w mieście wpływają głównie zanieczyszczenia napływające z terenów gmin sąsiednich oraz z miejskiej oczyszczalni ścieków.** Ocena wód Kwisy w

oparciu o wskaźniki fizyczno - chemiczne i hydrologiczne w okolicach Lubania plasuje ją w II klasie czystości. Miasto Lubań w dalszym ciągu negatywnie wpływa na jakość wód Kwisy, o czym świadczą wyniki w punkcie poboru wody poniżej Lubania - gorsze od wyników w punkcie powyżej miasta. Budowa nowych przyłączy do sieci kanalizacyjnej w dzielnicy „Księginki” powinna wpłynąć na znaczącą poprawę stanu czystości. W ostatnich latach pogorszył się także stan czystości rzeki Siekierki, co jest związane m.in. z dużym obciążeniem rzeki ściekami z terenu gm. Siekierczyn, która wybudowała sieć wodociągową bez kanalizacji. Świadczą o tym wyniki badań przekroju ujścia Siekierki do rzeki Kwisy wskazujące na znaczny spadek miana Coli oraz pogorszenie wskaźników, takich jak azotany i saprobowość. Poprawę stanu czystości wody w tym cieku warunkuje uregulowanie gospodarki ściekowej w gminie Siekierczyn. Możliwość taką daje odprowadzenie ścieków po wstępnym oczyszczeniu do oczyszczalni ścieków w Lubaniu.

Tab. nr 3. Zestawienie wyników pomiaru czystości Kwisy w latach 1995 i 1998

Rok	Punkt poboru	Oznaczenie					
		pH	BZT ₅	NO ₃	PO ₄	Saprobów	Mian. Coli
Kwisa							
1995	powyżej miasta	7,0	4,13	2,01	0,17	2,06	0,0045
	poniżej miasta	7,2	4,30	2,21	0,21	2,11	0,0054
1998	powyżej miasta	7,1	3,5	1,90	0,14	2,06	0,0021
	poniżej miasta	7,3	3,3	2,29	0,22	2,08	0,0024
1998		7,3	5,0	4,07	0,61	2,43	<u>0,00035</u>

Tab. nr 4. Zestawienie wyników pomiaru czystości Siekierki w latach 1995 i 1998

Rok	Punkt poboru	Oznaczenie					
		pH	BZT ₅	NO ₃	PO ₄	Saprobow	Mian. Coli
1995	0,3 km od ujęcia Kwisy	7,4	9,3	3,59	0,78	2,33	0,0034

2. **Na warunki sanitarne w mieście negatywnie oddziałują zanieczyszczenia transgraniczne oraz zanieczyszczenia pochodzące ze źródeł naturalnych, procesów spalania w lokalnych i przemysłowych kotłowniach, procesów technologicznych w miejscowych zakładach oraz ze środków transportowych.** Stan czystości powietrza atmosferycznego nie jest zadowalający, chociaż na przestrzeni ostatnich lat nastąpił znaczący spadek poziomu zanieczyszczeń. Jest to odzwierciedleniem sytuacji panującej na terenie b. woj. jeleniogórskiego, gdzie w porównaniu z rokiem 1989 stwierdzono obniżenie zanieczyszczeń pyłowych o 76% i zanieczyszczeń dwutlenku siarki o 46%. Tak znaczny spadek emisji jest przede wszystkim efektem inwestycji realizowanych w Elektrowni Turów oraz modernizacji kotłowni lokalnych. W ostatnich latach zlikwidowano lokalne kotłownie i podłączono do sieci grzewczej m.in.: Szkoły Podstawowe nr 5, 6, 1, Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy, 3 budynki usługowo-socjalne. W Szkole Podst. nr 7 i budynku cmentarnym dokonano zmiany system grzewczego z paliwa stałego na gaz. Podjęto także czynności administracyjne w celu ograniczania emisji zanieczyszczeń przez zakłady produkcyjne, działające na terenie miasta. Coraz powszechniej jest stosowane ogrzewanie ekologiczne (olej, gaz, energia elektryczna) w lokalach mieszkalnych. W dalszym ciągu obserwuje się negatywny wpływ na jakość środowiska zanieczyszczeń komunikacyjnych, a w okresie zimowym niskiej emisji grzewczej. Obiekty uciążliwe dla czystości powietrza atmosferycznego to przede wszystkim:
 - Łużyckie Kopalnie Bazaltu,
 - kopalnia Wałęckiego Przedsiębiorstwa Drogowego „Wałdród”,

- Zakład Elementów Hydrauliki Siłowej „Agromet”,
- kotłownia zakładów „Hydromet” ZEHS,
- Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego,
- kotłownia miejska.

3. **Wg badań prowadzonych przez WSSE w 1997 r. w mieście stwierdzono przekroczenia norm zapylenia w zakresie stężenia średniodobowego. Nie zostały przekroczone roczne normy stężenia zapylenia, dwutlenku siarki, dwutlenku azotu.** Średnioroczne stężenie pyłu wynosiło 39,5 ug/m³ (dopuszczalne 50 ug/m³), stężenie dwutlenku siarki 14,5 ug/m³ (dopuszczalne 32 ug/m³), stężenie dwutlenku azotu 28 ug/m³ (dopuszczalne 50 ug/m³). Następuje tu systematyczne obniżanie poziomu opadu pyłu (w stosunku do r. 1994 o 30,5%), dwutlenku siarki (o 27,5%) i w mniejszym stopniu zapylenie powietrza (o 4,8%), wzrasta natomiast zanieczyszczenie dwutlenkiem azotu (24,4%). Obniżenie trzech pierwszych wskaźników wynika ze zmniejszenia ilości wprowadzanych zanieczyszczeń do powietrza przez miejscowe zakłady pracy i kotłownie miejskie, co jest związane z wprowadzaniem postępu technicznego, instalowaniem urządzeń zmniejszających uciążliwość produkcji dla powietrza oraz modernizację kotłowni poprzez zastosowanie bardziej ekologicznych paliw.

Tab. nr 5. Stężenie zanieczyszczeń w kolejnych latach w ug/m³

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Stężenie pyłu								
Stężenie średnioroczne	68	138	53	66	22	39	48	39,5
98-percentyl średniodobowych stężeń	522	909	357	590	101	183	189	-
Stężenie dwutlenku siarki								
Stężenie średnioroczne*	74	66	32	31	20	21	21	-
98-percentyl średniodobowych stężeń zanieczyszcz.	268	388	114	134	63	122	125	-
Stężenie dwutlenku azotu								
	21 18							
Stężenie średniorocz. ***	-	-	21	18	22,5	24,6	26,5	28

Stężenia dopuszczalne:

- dopuszczalne stężenie średnioroczne = 50 ug/m³,
- dopuszczalne stężenie średniodobowe = 120 ug/m³,
- dopuszczalne stężenie średnioroczne dwutlenku siarki = 32ug/m³,
- dopuszczalne stężenie średniodobowe dwutlenku siarki = 200 ug/m³,
- dopuszczalne stężenie średnioroczne dwutlenku azotu = 50 ug/m³.

4. **Jednym z czynników pogarszających standard życia mieszkańców jest hałas drogowy.**

Dane pomiarowe z ostatnich lat wykonywane w ramach planów akustycznych nie wykazują poprawy odnośnie ekspozycji na hałas drogowy. W latach 1990 -1997 zaobserwowano:

- wzrost natężenia ruchu na monitorowanych trasach komunikacyjnych o 70%,
- zmniejszanie się o 30% udziału pojazdów ciężkich w strumieniu ruchu, a co za tym idzie zmniejszanie się powierzchni charakteryzujących się ekspozycją na hałas powyżej 70dB,

- spadek średniego poziomu hałasu w punktach monitoringu o 1,8 dB.
Ostatni opublikowany pomiar hałasu został wykonany dla Lubania w 1990 r. Wykazuje on, że w granicach miasta znajduje się 8,2 km² szczególnie hałaśliwych ulic, które powodują szczególne zagrożenie hałasem w środowisku mieszkalnym. Są to: ulice, którymi prowadzą główne trasy tranzytowej komunikacji drogowej, a mianowicie:
 - trasa nr 356 Jelenia Góra -Zgorzelec,
 - trasa nr 357 Radomierzyce - Zebrzydowa,
 - trasa nr 359 Lubań - Leśna,
 - Plac 3-Maja - centrum komunikacyjne miasta.
- Wśród terenów podlegających ochronie akustycznej zaliczono do szczególnie zagrożonych hałasem drogowym tereny o pow. ok. 9 ha. Zlokalizowanych jest na nim 90 budynków mieszkalnych, położonych przy ulicach: Armii Krajowej, Bankowej, 7-Dywizji, Groblowej, Jeleniogórskiej, Kościuszki, Leśnej, Rybackiej, Zawidowskiej, Warszawskiej, zamieszkałych przez 1280 osób.
5. **Na stan środowiska w mieście oddziałują w sposób szczególnie uciążliwy zakłady eksploatacji bazaltu: Łużyckie Kopalnie Bazaltu - kopalnia „Księginki” i Wałdróg - kopalnia „Józef”. Są one zlokalizowane w południowo- zachodniej części miasta.** Ze względu na ich uciążliwość dla środowiska przedstawiono oddziaływanie tych zakładów na otoczenie. Jest ono związane z następującymi czynnikami:
- powstaniem wyrobiska poeksploatacyjnego,
 - powstaniem zewnętrznych zwałowisk, głównie nadkładu,
 - szkodliwym oddziaływaniem robót strzelniczych i spowodowanym przez nie drganiem sejsmicznymi i rozrzutem odłamków,
 - powstaniem zwiększonego zapylenia w strefach bezpośrednio graniczących z wyrobiskiem i zakładem przeróbczym,
 - emisją hałasu w rejonie zakładu przeróbczego,
 - zapyleniem i hałasem związanymi z załadunkiem i transportem urobku z wyrobiska do zakładu przeróbczego.
6. **Znaczne przekształcenia w krajobrazie miasta powstały w wyniku eksploatacji prowadzonej przez Łużyckie Kopalnie Bazaltu – kopalnię „Księginki”.** Zakłada się ich rekultywację prowadzoną zgodnie z założeniami techniczno - ekonomicznymi Projektu Rekultywacji. Docelowo przyjęty tu jest kierunek rekultywacji leśno - wodny. Wyrobiska zewnętrzne są rekultywowane sukcesywnie i zakończenie ich rekultywacji nastąpi wraz zakończeniem eksploatacji. Zwałowiska zewnętrzne będą odpowiednio uformowane i obsadzone drzewami i krzewami. Wyrobisko poeksploatacyjne będzie rekultywowane po zakończeniu eksploatacji. Po wykonaniu rekultywacji teren będzie posiadał nowe walory rekreacyjne dla mieszkańców Lubania. Kopalnia bazaltu „Księginki” posiada Ocenę wpływu na środowisko, sporządzoną w 1995 r. Wg tej oceny jego oddziaływanie zawierające się w granicach terenu górniczego jest ograniczane i przedstawia się następująco:
- zakład nie oddziałuje negatywnie na wody podziemne i powierzchniowe, woda pitna do celów bytowych i technologicznych pobierana jest ze studni głębinowej o głębokości 300 m i wydajności 21.0 m³/h; ścieki z zakładu oczyszczane są w lokalnym osadniku i zrzucane do rzeki Kwisy jako woda I klasy czystości; kopalnia posiada pozwolenie wodno-prawne na eksploatację urządzeń gospodarki ściekowej oraz odprowadzenie ścieków do rzeki Kwisy w ilości 12,5 m³/dobę wydane przez Wydział OŚ decyzją Nr 05-7211/11/90 z dnia 5.03.90 r., ważne do 31.12.2000 r.;
 - odpady przeróbcze nie zawierają substancji toksycznych i składowane są w wyrobisku poeksploatacyjnym;
 - zakład przeróbczy posiada instalację odpylającą, która ogranicza zapylenie;

- oddziaływanie zapylenia i hałasu jest ograniczone do minimum przez liczne obsadzenia rejonu kopalni drzewami i krzewami; zapylenie ogranicza się także przez funkcjonowanie w zakładzie przeróbczym instalacji odpylającej i zraszanie dróg technologicznych;
- w strefie ochronnej zakładu zlokalizowane są trzy budynki mieszkalne; prace strzałowe prowadzone są w sposób zapewniający im bezpieczeństwo;
- w strefie oddziaływania zakładu nie ma obiektów budowlanych o wartości zabytkowej, jak również nie występuje tu flora i fauna prawnie chroniona.

7. Kopalnia bazaltu „Józef” posiada „Ocenę oddziaływania na środowisko” sporządzoną w 1995 r., oraz sprawozdanie z pomiarów hałasu emitowanego z kopalni, sporządzone w 1998 r. Eksploatacja wiąże się z następującym negatywnym oddziaływaniem na środowisko:

- powoduje ona głębokie zmiany w krajobrazie, powiększy się tu powierzchnia wyrobiska kosztem terenów określonych jako tereny różne, które uległy degradacji w wyniku użytkowania ich przez wojsko, jako poligon.
- do końca eksploatacji zostanie przejętych 6,6 ha gruntów na cele związane z wydobywaniem, w dalszej działalności prowadzone będzie wyłącznie zwałowanie wewnętrzne.
- aktualna działalność zakładu powoduje zagrożenia dla środowiska z uwagi na zapylenie oraz emisję gazów z kotłowni w okresie grzewczym.

Na inne komponenty środowiska, m.in. na wody podziemne i powierzchniowe, wg ww. oceny zakład nie oddziałuje negatywnie. Gospodarka wodno-ściekowa prowadzona jest właściwie i zgodnie z ustaleniami zawartymi w pozwoleniu wodno-prawnym. Zakład posiada pozwolenie wodno-prawne na korzystanie z ujęcia wody o głębokości 2,7 m oraz na odprowadzanie ścieków sanitarnych oczyszczonych na osadniku gnilnym w ilości średniej 5,35 m³/d i ścieków połączonych w ilości średniej 8,57 m³/d oczyszczonych na łapaczu tłuszczu, odprowadzanych do potoku Siekierka. Pozwolenie wodno-prawne wydane jest na czas do końca 2000 r. Eksploatacja i przeróbka nie spowodują zagrożeń, związanych z drganiami sejsmicznymi, rozrzutem odłamków skalnych i falą podmuchu powstających podczas robót strzałowych.

II-2. UWARUNKOWANIA OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

- 1. Lubiąń charakteryzuje się znacznymi wartościami kulturowymi, wyrażającymi się i zawartymi w układzie urbanistycznym, obiektach architektonicznych i archeologicznych, zespołach zieleni parkowej oraz cmentarnej.** Stopień zachowania historycznie ukształtowanych układów zabudowy w mieście jest zróżnicowany. Dużym zniszczeniom w trakcie działań wojennych uległa zabytkowa zabudowa w obszarze Starego Miasta. Poniżej scharakteryzowano ważniejsze obiekty zabytkowe z podziałem wg zróżnicowania ich funkcji. Wśród obiektów architektury sakralnej należy wymienić:
- kościół p.w. św. Trójcy - wzniesiony w stylu neogotyckim w latach 1859-1861, w okresie intensywnego rozwoju miasta i wzrostu ludności katolickiej;
 - kościół Ewangelicko Augsburski - przy ul. Kombatantów, wzniesiony w stylu gotyckim w z 1452 r.;
 - kościół Parafialny p.w. NMP - przy ul. Różanej.

Ważniejsze zabytki architektury świeckiej to m.in.:

- ratusz miejski - najcenniejszy zabytek Lubania, wybudowany w stylu renesansowym w latach 1539-1544, zniszczony przez pożar, odbudowany w 1561 r., rozbudowany pod koniec XVII w. o skrzydło wschodnie z przejazdem, mocno zniszczony podczas II wojny światowej i poddany rekonstrukcji trwającej do 1977 r.;
- kamieniczki na Starym Mieście - z XVIII i XIX w., m.in. na ul. Tkackiej, Wąskiej, Spółdzielczej;
- mury miejskie - wzniesione w I poł. XIV wieku z kamienia bazaltowego; w obiegających miasto

podwójnych murach znajdowały się pierwotnie 4 bramy: Bracka, Mikołajska, Zgorzelecka i Nowogrodziecka.; w latach 70-tych XIX wieku mury częściowo rozebrano, a fosę zasypano, tworząc w ich miejsce planty miejskie;

- baszta Bracka (XIV w.) - zbudowana wraz z całym systemem obronnym, pełniła szczególnie ważną rolę dla nieistniejącego obecnie Klasztoru franciszkańskiego;
- wieża Kramarska (XIV w.) - stanowiąca pozostałość dawnego Ratusza, który spłonął w 1487 r. i został rozebrany w 1542 r., wyremontowana w 1693 r.,
- wieża Trynitarzka (XIV w.) - pozostałość dawnego kościoła parafialnego św. Trójcy (wymienianego w dokumentach z 1320 r.), zniszczonego podczas pożaru miasta w 1760 r.;
- Dom Solny - spichlerz z XVI w., zwany też Domem Zbożowym, wzniesiony w latach 1537-39, przeznaczony na magazynowanie zboża i soli;
- Dom pod Okrętem - kamienica mieszczańska o funkcji mieszkalnej i handlowej, zbudowana w 1715 r., z kamienia łamanego i cegły, przebudowana w 1820 r.;
- budynek obecnie Zespołu Szkół Ekonomicznych (XVIII w.) - zbudowany w latach 1588-1591, mieścił pierwotnie gimnazjum łacińskie typu humanistycznego, znane na całych Łużycach, zniszczone podczas pożaru odbudowane w 1760 r.; w fasadzie budynku mieści się kamienny portal barokowy oraz tablice fundacyjne;
- budynek Sądu Rejonowego - wzniesiony w stylu neogotyckim w k. XIX w., fronton budynku jest ozdobiony historycznym herbem miasta; w sąsiedztwie znajduje się budynek aresztu wybudowany w latach 1852-1853.

2. **Wśród zespołów zieleni o wartościach kulturowych należy wymienić: parki i skwery, planty, ogród przyszpitalny, ogrody przywillowe, cmentarze i tereny zieleni przykościelnej.** Najcenniejszym z nich jest park Na Kamiennej Górze, założony w II poł. XIX w. w stylu krajobrazowym, na kanwie naturalnego drzewostanu. Cennym walorem jest urozmaicona konfiguracja terenu, determinująca lokalizację elementów przestrzennych grup zieleni wysokiej i układu komunikacyjnego oraz zachowane tu relikty wulkanizmu. Dominantą układu kompozycyjnego jest tzw. dom „Na Kamiennej Górze” („zameczek”), powstały w 1824 r. Ważnym elementem kompozycji jest powiązanie parku z otaczającym krajobrazem, poprzez szerokie otwarcie widokowe na łąki przyległe do parku oraz na panoramę Gór Izerskich i Karkonoszy. Park na Kamiennej Górze włączony został bardzo umiejętnie w układ urbanistyczny miasta dynamicznie rozwijającego się na przełomie XIX i XX wieku. Wraz z ogrodami otaczającymi reprezentacyjne budynki mieszkalne i publiczne przy ul. Mickiewicza oraz cmentarzem ewangelickim przy ul. Kombatantów jest on cennym zespołem zieleni wysokiej o dużych wartościach kompozycyjnych i dendrologicznych. Wśród założeń cmentarnych pod względem kulturowym wyróżnia się cmentarz ewangelicki, obecnie komunalny przy ul. Wrocławskiej.

3. **Ochrona dóbr kultury realizowana jest poprzez plany zagospodarowania przestrzennego stanowiące prawo miejscowe. Najcenniejsze pod względem kulturowym tereny, objęte strefami ochrony konserwatorskiej stanowią podstawowe elementy ochrony środowiska kulturowego.** Obszar Starego Miasta jest objęty strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, wyznaczoną w obowiązujących ww. planach. W strefie tej obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich. Znaczny obszar miasta w obrębie śródmieścia o stosunkowo dobrze zachowanej strukturze przestrzennej objęty jest strefą „B” ochrony konserwatorskiej. Podlega on rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów rozplanowania istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy.

4. **Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Lubania, opracowany przez arch. J. Korpala, uchwalony uchwałą nr VI/14/88 Rady Narodowej w Lubaniu z dnia**

15.122.1988 r. w zakresie ochrony środowiska kulturowego ustala:

- pełną ochronę konserwatorską układu urbanistycznego Starego Miasta z obiektami zabytkowymi znajdującymi się w jego obrębie,
- rekonstrukcję istniejącego układu urbanistycznego Śródmieścia,
- ochronę konserwatorską obszaru XIX-wiecznego parku miejskiego Kamienna Góra wraz z otaczającą go XIX- i XX-wieczną zabudową,
- konieczność uwzględnienia zaleceń WKZ w odniesieniu do obiektów w spisie konserwatorskim,
- uzupełnienie starej zabudowy w rejonie ul. Łużyckiej, Kopernika z uwzględnieniem wartości kulturowych i krajobrazowych.

5. **Plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta, opracowany przez arch. J. Tarantowicza w 1992 r. zawiera szczegółowe wymagania i rygory konserwatorskie dotyczące ochrony, rewaloryzacji, likwidacji, projektowania i badania obiektów, terenów i elementów zagospodarowania.** Obszar planu obejmuje zespół staromiejski w stanie zachowania, oraz część terenów do niego przyległych w granicach otaczającego, istniejącego układu komunikacyjnego. Cały obszar objęty jest strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej. Wszelka działalność badawcza, projektowa i realizacyjna w obszarze planu wymaga uzyskania pozwolenia, wytycznych lub opinii właściwych władz konserwatorskich. W strefach ochrony archeologicznej wyznaczonych w obrębie strefy „A”, obowiązuje zakaz zabudowy i eksploatacji terenu bez uprzednich badań i nadzoru archeologicznego bądź zakaz naruszania terenu bez nadzoru archeologicznego.

Ochrona konserwatorska w obszarze planu obejmuje w szczególności:

- historyczne i zrekomponowane rozplanowanie przestrzenne,
- zabytkowe i tradycyjne obiekty ustalone w planie,
- zabytkowe i tradycyjne elementy zagospodarowania terenu,
- tereny udowodnionych i potencjalnych reliktyw archeologicznych,
- wartości krajobrazowe historycznych wnętrz urbanistycznych,
- wartości krajobrazowe otoczenia obiektów i zespołów zabytkowych.

Omawiany plan ustala następujące warunki ochrony wartości kulturowych:

a) w zakresie rozplanowania przestrzennego:

- zachowanie i ochronę wszystkich wartościowych obiektów i reliktyw potwierdzających stare rozplanowanie miasta,
- rekonstrukcję historycznego rozplanowania przestrzennego i podziału parcelacyjnego w miejscach, gdzie jest to możliwe,
- rekompozycję rozplanowania i podziału parcel w miejscach, gdzie rekonstrukcja jest niemożliwa ze względu na nową zabudowę,
- utrwalenie przywróconego rozplanowania przestrzennego wyznaczonymi obiektami wg linii zabudowy, podziału parcel lub linii dawnych umocnień obronnych,
- uczytelnienie w terenie elementów rozplanowania przestrzennego, umocnień obronnych i zabudowy tam, gdzie ich odbudowa jest niemożliwa,
- wykonanie badań archeologicznych i architektonicznych jako podstawy do rekonstrukcji rozplanowania miasta.

b) w zakresie kształtowania zabudowy m.in.:

- rewaloryzację konserwatorską wyznaczonych obiektów zabytkowych i tradycyjnych,
- modernizację adaptowanych starych obiektów niezabytkowych,
- rekompozycję adaptowanej nowej zabudowy w miejscach, gdzie dominują w otoczeniu wartości zabytkowe,

- zachowanie adaptowanej nowej zabudowy bez zmian tam, gdzie jest ona dominująca w krajobrazie,
 - likwidację wyznaczonej niezabytkowej zabudowy,
 - odtworzenie wyznaczonej zabudowy na zasadzie nawiązania do wyburzonych budynków lub poprzez analogię do innej zabytkowej zabudowy,
- c) w zakresie zagospodarowania terenu:
- zachowanie i rewaloryzację wyznaczonych wartościowych elementów zagospodarowania terenu,
 - zachowanie i ochronę wyznaczonych okazów i terenów zieleni,
 - rewaloryzację wewnątrz miejskich ul. Brackiej, Łokietka i Rynku z rekompozycją historycznych elementów zagospodarowania terenu, nawierzchni, form oświetlenia oraz tradycyjnych form reklamowych i informacyjnych,
- d) w zakresie użytkowania terenów i obiektów:
- utrzymanie historycznych lub tradycyjnych funkcji terenów i obiektów sakralnych i publicznych,
 - utrzymanie zasady tradycyjnych ciągów usługowo - handlowych w parterach zabudowy pierzejowej ulic i placów handlowych,
 - przywrócenie funkcji rynku, jako centralnego reprezentacyjnego i handlowego placu miasta,
 - likwidację uciążliwości ruchu kołowego i parkowania samochodów z historycznych wewnątrz przeznaczonych do rewaloryzacji,
 - likwidację funkcji budynków i terenów, uciążliwych dla środowiska i otoczenia mieszkalnego lub kolidujących z ich wartościami zabytkowymi lub krajobrazowymi.
6. **Zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Lubania**, opracowane przez arch. J. Korpala, uchwalone Uchwałą Nr VI/41/94 Rady Miejskiej w Lubaniu w listopadzie w 1994 r. w zakresie ochrony środowiska kulturowego ustalają strefę „B” ochrony konserwatorskiej dla terenów oznaczonych symbolami: A 49 U, A 50 P, A 51 ZP, A 52 P, A 53 UK, A 54 MW, A 56 MW, A 57 MW, A 58 ZP, A 59 ZP, A 61 P, A 62 U, A 63 MN, A 64 MW/MN, A 65 MN, A 66 UK, A 67 MN, B 51 ZP, B 53 UK, B 54 MN.
7. **Prawna ochrona dóbr kultury realizowana jest poprzez wpis obiektu, obszaru do rejestru zabytków na podstawie ustawy o ochronie dóbr kultury i muzeach z dnia 15.02.1962 r. z późniejszymi zmianami.** Rejestr zabytków obejmuje 22 pozycje, w tym: układ miejski, 19 obiektów architektonicznych, 1 założenie willowo-parkowe, 1 park miejski. Objęcie tych obiektów i terenów ścisłym nadzorem konserwatorskim warunkuje działania podczas remontu i modernizacji, które muszą być prowadzone wg specjalistycznych projektów i pod nadzorem konserwatorskim. W obiektach architektonicznych obowiązuje zakaz wprowadzania wszelkich zmian bryły, detalu, wewnątrz i wyposażenia.

Obiekty i tereny objęte ochroną konserwatorską- figuruje w rejestrze zabytków to:

- miasto, nr rej. 373 z dnia 56-11 -25, nr rej. 295 z dnia 53-04-04,
- wieża Bracka, nr rej. 94 z dnia 49-12-03 (obr. III, AM 6, dz. 43),
- dom "Pod okrętem" (internat), ul. Stara 1 oraz spichlerz, nr rej. 95, z dnia 49-12-03 (obr. III, AM 3, dz. 3),
- mury miejskie, nr rej. 96 z dnia 49-12-03,
- ratusz, nr rej. 81 z dnia 49-03-29 (obr. III, AM 4, dz. 21),
- wieża Kramarska (starego ratusza) w Rynku, nr rej. 1240 z dnia 66-03-01 (obr. III, AM 3, dz. 92),
- wieża kościoła św. Trójcy, Pl. Lompy (w ruinie), nr rej. 1487 z dnia 66-01-25 (obr. II, dz. 61, AM 3),
- budynek (PSS „Społem”), ul. 7 Dywizji 12, nr rej. 882/J z dnia 87-01-06 (obr. III, AM 6, dz. 57),

- zespół budynków - rozlewnia wód gazowanych (dawna synagoga), ul. Grunwaldzka 11, nr rej. 924/J z dnia 88-07-18 (obr. III, AM 6, dz. 31),
- budynek Szkoły Podstawowej nr 3, ul. Górna 1, nr rej. 959/J z dnia 89-07-17 (obr. V, AM 6, dz. 53),
- budynek Zespołu Szkół Ekonomicznych, Pl. Lompy 1, nr rej. 965/J z dnia 87-07-17,
- budynek, ul. Wąska 6, nr rej. 1087/J z dnia 91-10-07 (obr. III, AM2, dz. 94),
- budynek Sądu Rejonowego, ul. 3-go Maja 12, nr rej. 1084/J z dnia 91-09-06 (obr. III, AM 2, dz. 94),
- budynek, ul. Spółdzielcza 17, nr rej. 1096/J z dnia 92-01 -27,
- kościół gotycki ob. ewangelicki, ul. Kombatantów, nr rej. 499/J z dnia 77-10-12 (obr. V, AM 6, dz. 2),
- park Kamienna Góra, ul. Dąbrowskiego, nr rej. 678/J z dnia 81-06-12 (obr. V, AM 5, dz. 112),
- willa - Zameczek na Kamiennej Górze - Szkoła Muzyczna z parkiem, ul. Kombatantów 10, nr rej. 1046/J z dnia 90-08-10 (obr. V, AM 7, dz. 1),
- kościół Parafialny p.w. NMP, ul. Różana, Uniegoszcz, nr rej. 846 z dnia 61-02-14 (obr. IV, AM 3, dz. 3),
- budynek mieszkalny, ul. Jeleniogórska 18, nr rej. 1502 z dnia 66-01 -21,
- budynek administracyjny i budynki magazynowe (GS „SCh”), ul. Izerska 7, nr rej. 1290/J z dnia 97-04-09 (obr. V, AM, dz. 5),
- budynek mieszkalny, ul. Tkacka 27, nr rej. 1288/J z dnia 97-04-04 (obr. III, AM, dz. 29),
- budynek mieszkalny i fabryczny, ul. Warszawska 2, nr rej. 1172/J z dnia 1994-07-22. (obr. IV, AM 5, dz. 33/2),

Z rejestru wykreślony został ostatnio rozebrany dom kupiecki przy ul. Spółdzielczej 2, nr rej. 1017 z dnia 64-01 -10.

8. **W obszarze miasta znajduje się szereg obiektów zewidencjonowanych w spisie prowadzonym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków** (wykaz obiektów w aneksie). Obiekty znajdujące się w spisie konserwatorskim podlegają mniej rygorystycznym warunkom aniżeli obiekty wpisane do rejestru. W trakcie prac modernizacyjnych i remontów, prowadzonych w tych budynkach obowiązuje konieczność zachowania bryły, kształtu dachu, wystroju, elewacji i gabarytu z dopuszczaniem możliwości przekształcenia i adaptacji wnętrza. Na terenie miasta znajdują się liczne stanowiska archeologiczne, reprezentujące różny przedział czasowy.
9. **Działania podejmowane konsekwentnie w ostatnich latach w zakresie ochrony konserwatorskiej zapoczątkowały m.in. renowację śródmiejskiego zespołu urbanistycznego i jego usługowo-handlowe zagospodarowanie** prowadzone od 1993 r. (w tym rozpoczęcie w 1997 r. realizacji zabudowy śródrynkowej, tzw. TRETu). W stosunkowo dobrym stanie technicznym znajdują się obiekty ujęte w rejestrze zabytków, w gorszym obiekty zabytkowe nie objęte nim. Zagrożenia dla wartości kulturowych i krajobrazowych miasta to:
 - realizowanie szeregu nowych obiektów położonych poza strefami ochrony konserwatorskiej bez nawiązania do tradycyjnie wykształconych zespołów zabudowy o pozytywnych wartościach architektonicznych,
 - rezygnacja z użycia tradycyjnych materiałów miejscowych i bezkrytyczne stosowanie nowych materiałów,
 - brak środków i odpowiedniej polityki finansowej, a także systemu promocji i preferencji dla właściwie prowadzonych remontów obiektów historycznych i twórczych rozwiązań architektonicznych,
 - brak świadomości o nieodwracalności procesów utraty walorów kulturowych, krajobrazowych oraz tożsamości historycznej miasta.

II-3. UWARUNKOWANIA DEMOGRAFICZNO – SPOŁECZNE

1. **Liczba ludności miasta Lubań wynosiła w 1997 r. 24.477, co plasowało je na czwartym miejscu spośród miast byłego województwa jeleniogórskiego (stan na k. 1997 r.).** Na 100 mężczyzn przypadło wtedy 111 kobiet. Przeciętna liczba ludności na 1km² wynosiła 1530 osób. Niekorzystne tendencje wystąpiły w przyroście naturalnym na 1000 ludności. Wskaźnik ten zmniejszył się z 1,7 w 1994 r. do 1,3 w 1997 r.; (jeszcze większy spadek odnotowano w woj. z 2,1 do 0,1). Na przestrzeni 4 lat systematycznie mniej mieszkańców przybywa w wyniku urodzeń, a więcej ubywa na skutek zgonów. Rezultatem jest spadek liczby mieszkańców w przedziałach wiekowych od 0 do 15 lat. Wzrasta natomiast liczba mieszkańców w wieku produkcyjnym oraz w wieku emerytalnym. Saldo migracji jest ujemne, tj. więcej ludzi opuszcza miasto, niż przybywa w wyniku migracji. W 1997 r. wskaźnik ten, liczony na 100 osób wynosił -0,6 (w 1994 r. - 1,2). Zmniejszył się udział ludności w wieku przedprodukcyjnym z 27,3 w 1994 r. do 25% w 1997 r., a zwiększył w produkcyjnym z 60,2 do 61,7% i w poprodukcyjnym z 12,5 do 13,3% w ogólnej liczbie ludności.
2. **W 1997 r. zatrudnionych ogółem w mieście było 6638 osób.** Najwięcej osób zatrudnionych było w działach: działalność produkcyjna - 34%, ochrona zdrowia i opieka społeczna - 16%, co świadczy o znaczącej roli tych działów gospodarki. (szczegółowe struktura zatrudnienia wg klasyfikacji EKD w rozdz. II-5). Dominującymi funkcjami miasta są:
 - przemysł i eksploatacja surowców,
 - obsługa ludności,
 - obsługa rolnictwa,
 - mieszkalnictwo,
 - funkcje specjalne.
3. **Jednym z ważniejszych kryteriów oceny sytuacji społeczno-gospodarczej jest możliwość uzyskania zatrudnienia oraz liczba osób pozostających bez pracy.** W końcu 1997 r. w mieście było zarejestrowanych 1565 bezrobotnych. W porównaniu do roku 1994 liczba bezrobotnych zmniejszyła się o 425 osoby. Liczba uprawnionych do pobierania zasiłku zmniejszyła się w latach 1994-1997 o 570 osób. Poprawie uległ wskaźnik uwzględniający liczbę bezrobotnych na 100 osób w wieku produkcyjnym z 13,5 w 1994 r. do 10,4. Podobna tendencja wystąpiła w całym województwie, gdzie wskaźnik ten w 1994 r. wynosił 13,6, w 1997 r. 9,9 (w Bolesławcu odpowiednio 13,5 i 9,4). Zjawisko to należy tłumaczyć zmianą polityki urzędów pracy i obowiązkiem przedkładania ofert pracy, w tym również ofert na zatrudnienie w ramach miejsc pracy tworzonych przy udziale środków Funduszu Pracy w pierwszej kolejności osobom posiadającym uprawnienia do zasiłku dla bezrobotnych. W ewidencji bezrobotnych znacznie mniejszy udział w ogóle zarejestrowanych stanowią w porównaniu do udziału kobiet mężczyźni (35,1%). Na wysoki udział kobiet w ogólnej liczbie bezrobotnych ma wpływ struktura zawodowa i kierunki kształcenia oraz brak miejsc pracy w tych zawodach. Niepokojącym zjawiskiem jest stosunkowo małe zaangażowanie osób długotrwale pozostających bez pracy w poszukiwaniu ofert pracy. Większą aktywność w poszukiwaniu miejsc pracy wykazują bezrobotni wkrótce po zarejestrowaniu się, zwłaszcza gdy utrata pracy nastąpiła z przyczyn dotyczących zakładu pracy, lub gdy kończy im się okres pobierania zasiłku.
4. **Łączna ilość zasobów mieszkaniowych wynosi 7730 mieszkań o powierzchni użytkowej 438767 m² (dane na XII 1997).** Wskaźnik zaludnienia mieszkań w 1997 r. wynosił 3,13 osób na 1 mieszkanie oraz 0,91 osób na 1 izbę (odpowiednio ww. wskaźniki dla województwa wynosiły 3,18 i 0,90). Istotnym kryterium oceny warunków mieszkaniowych ludności jest standard powierzchniowy zamieszkania, określony przeciętną powierzchnią użytkową mieszkania oraz jego wielkość przypadającą na 1 osobę. Miasto ze wskaźnikami 56,8 m² powierzchni użytkowej mieszkania ogółem i 18,1 m² powierzchni użytkowej na 1 osobę należy do jednostek o stosunkowo dobrych standardach

powierzchniowych zamieszkania (przeciętne mieszkanie posiadało, w b. woj. jeleniogórskim 62,2 m² powierzchni użytkowej ogółem oraz 19,6 m² na 1 osobę).

5. **W ostatnich latach nastąpił spadek liczby mieszkań komunalnych, co jest odzwierciedleniem korzystnych tendencji w prywatyzacji lokali komunalnych.** Tylko w 1997 r. zasoby komunalne na skutek wykupu mieszkań zmniejszyły się o 140 mieszkań. W porównaniu do r. 1994 liczba mieszkań stanowiących własność gminy zmniejszyła się z 3655 mieszkań do 2855. Pozostałe budynki mieszkalne stanowią własność prywatną, spółdzielczą, zakładów pracy i wspólnot mieszkaniowych. Obserwuje się, że podniósł się poziom wyposażenia budynków i lokali mieszkalnych w urządzenia techniczne i polepszył stan techniczny tych urządzeń oraz poprawił się ogólny stan budynków. Większość lokali jest wyposażona w instalacje sanitarne i sieć gazową, w sieć wodociągową, kanalizacyjną i w sieć gazową oraz centralne ogrzewanie sieciowe. Na ogólną liczbę 604 budynków mieszkalnych (bez domów prywatnych) 462 zostały wybudowane przed 1939 r., co stanowi 76,4 %. Budynki te cechuje wysoki stopień zużycia technicznego szacowany na 50-65%. Najstarszymi zasobami są mieszkania komunalne, charakteryzujące się znacznym stopniem dekapitalizacji. Wśród nich do rozbiórki przeznaczonych jest 15 mieszkań, 3 wymagają kapitalnego remontu, a 115 modernizacji. W lepszym stanie technicznym, ocenianym jako dobry są mieszkania zlokalizowane w budynkach administrowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe. Wszystkie posiadają pełne wyposażenie techniczne.
6. **Duże znaczenie dla poprawy warunków bytu ludności ma rozwój budownictwa mieszkaniowego.** W 1996 r. oddano do użytku pierwszy, a w 1997 r. rozpoczęto budowę drugiego z planowanych 4 budynków typu socjalnego, zlokalizowanych w rejonie ul. Fabryczna Osiedle, przeznaczonych dla 10 rodzin. W 1998 r. planowano przeprowadzenie modernizacji i przystosowanie do funkcji mieszkaniowej przejętego przez miasto budynku przy ul. Kolejowej. Dla potrzeb indywidualnego budownictwa mieszkaniowego podjęto prace nad uzbrojeniem terenu pod osiedle mieszkaniowe „Osiedle Fabryczna - II etap”, zlokalizowanego pomiędzy ul. Fabryczną i Zgorzelecką.
7. **Spośród instytucji infrastruktury społecznej szczególną rolę pełnią placówki podstawowej opieki zdrowotnej. Sytuacja w zakresie infrastruktury ochrona zdrowia na przestrzeni lat 1994-1997 uległa niewielkim zmianom.** I tak w 1994 r. w Lubaniu funkcjonowało 6 przychodni zdrowia, w 1997 r. 5. Nie zmieniła się liczba ośrodków zdrowia, których jest nadal 4. Jednocześnie wzrosła o 19% liczba lekarzy (z 59 do 70), o 33% liczba dentystów (z 9 do 12), minimalnie bo o 2% liczba pielęgniarek, liczba aptek z 4 do 6. W ewidencji działalności gospodarczej zarejestrowanych jest 39 prywatnych gabinetów lekarskich. Tendencje te są zbliżone do utrzymujących się w całym makroregionie południowo-zachodnim. O warunkach bytu ludności decyduje przede wszystkim dostępność do usług zdrowia. Korzystnie przedstawia się sytuacja w zakresie infrastruktury ochrony zdrowia wg danych dla b. woj. jeleniogórskiego oraz makroregionu południowo-zachodniego. W 1994 r. na jedną przychodnię rejonową i ośrodek zdrowia przypadało 6100 osób, w 1997 r. - 6119, w województwie odpowiednio 6096 i 6237, w makroregionie 6720 i 6922. Na 10 tys. ludności liczba lekarzy wynosiła w 1997 r. 28,6, (w woj. 16,5 i w makroregionie 20,2), liczba dentystów - 4,9 (w woj. 3,8 i w makroregionie 4,3), oraz pielęgniarek - 96,0, (w woj. 65,4 i w makroregionie 57,7). Odpowiednio liczba ludności na 1 lekarza wynosiła 2604 (w woj. 600), na 1 dentystę 2604 (w woj. 2191) i na 1 pielęgniarkę 868 (w woj. 181).
8. **Miasto realizuje zadania w zakresie opieki społecznej poprzez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.** W r. 1994 objętych pomocą społeczną było 1313 osób, w tym z zasiłków stałych korzystało 67 osób, z zasiłków okresowych 599 osób, świadczenia jednorazowe przyznano dla 1700 osób. W 1997 r. odnotowano zbliżoną liczbę osób objętych pomocą społeczną, tj.

1323 (wzrost o 0,76% w stosunku do 1994 r.). Wzrosła natomiast liczba osób otrzymujących zasiłki stałe (wzrost o 25,4%) i okresowe (wzrost o 14,7%), a zmniejszyła się liczba osób otrzymujących świadczenia jednorazowe do 731 osób, co stanowi 43% stanu z 1994 r. Sytuacja ta jest zbliżona do występującej w woj. jeleniogórskim i innych województwach południowo-zachodnich. Zmniejszyła się liczba osób otrzymujących świadczenia z tytułu bezdomności, bezrobocia, alkoholizmu, macierzyństwa, a wzrosła o pobierających świadczenia z tytułu, narkomanii, upośledzenia, choroby, rodziny niepełnej, wielo-dzietności. W 1997 r. na pomoc społeczną wydatkowano 2.675.175 zł. W strukturze organizacyjnej MOPS realizuje pomoc środowiskową osobom starszym Dom Dziennego Pobytu przy ul. Mickiewicza 7. MOPS współdziała także z PKPS Zarządem Miejsko-Gminnym, który na jego zlecenie zapewnia opiekę nad chorymi w domu.

9. Infrastruktura oświaty i wychowania obejmuje przede wszystkim przedszkola i szkoły.

Przedszkola spełniają ważną funkcję społeczno - pedagogiczną, która obejmuje szeroko pojętą opiekę nad zdrowiem, wychowaniem i przygotowaniem do szkoły. Na terenie gminy funkcjonuje 5 przedszkoli i jedna filia Przedszkola Nr 2, w których w 31 oddziałach, w tym 2 żłobkowych (w Przedszkolu nr 3) przebywa 617 dzieci, w tym 171 w tzw. oddziałach „zerowych”. Przedszkola dysponują dostateczną liczbą miejsc w stosunku do istniejącego zapotrzebowania na opiekę przedszkolną. **Od 1.01.1994 r. miasto prowadzi szkolnictwo podstawowe jako zadanie własne.** Postępujący niż demograficzny spowodował, że w porównaniu do 1994 r. liczba uczniów zmniejszyła się z 3177 do 2875, tj. o 9,5%. Przy Szkole Podstawowej nr 1 prowadzi działalność Podstawowe Studium Zawodowe dla Dorosłych, gdzie w 1 oddziale uczy się 23 słuchaczy. Na terenie miasta jest 6 szkół podstawowych, które dysponują łącznie 117 pomieszczeniami i salami gimnastycznymi, w tym szkoła nr 6 nowoczesną salą, oddaną do użytku w 1997 r., pełniącą rolę sali ogólno miejskiej. W trakcie budowy jest szkoła na osiedlu Piastów. Na terenie gminy zlokalizowane są następujące szkoły ponadpodstawowe, w których uczy się 2869 uczniów w szkole dziennej i 188 w wieczorowej:

- Liceum Ogólnokształcące zlokalizowane przy ul. Mickiewicza 1, uczy się w niej: w szkole dziennej w 17 oddziałach 543 uczniów, w wieczorowej w 2 oddziałach 61 uczniów,
- Zespół Szkół Ekonomicznych przy Pl. Lompy, uczy się w niej: w szkole dziennej, w 17 oddziałach 503,
- Zespół Szkół Zawodowych im. Kombatantów Ziemi Lubańskiej przy ul. Kopernika, uczy się w niej 1.323 uczniów w 147 oddziałach,
- Zespół Szkół Zawodowych Nr 2 przy ul. Gazowej, uczy się w niej: w szkole dziennej, w 17 oddziałach 500 uczniów i w wieczorowej, w 6 oddziałach 188 uczniów.

W 1997 r. ww. szkoły zatrudniały 186 nauczycieli. W mieście funkcjonuje Specjalny Ośrodek Szkolno - Wychowawczy przy ul. Kopernika, w którym w 10 oddziałach uczy się 96 uczniów, pracuje 29 nauczycieli oraz internat. Analiza danych demograficznych wykazuje, że aktualnie dzieci urodzone w okresie niżu stopniowo wchodzi do szkół i w związku z tym maleje zapotrzebowanie na zwiększenie miejsc w szkołach.

10. Miasto zaspokaja potrzeby mieszkańców w zakresie kultury poprzez funkcjonowanie placówek kultury, organizowanie stałych imprez kulturalnych, lokalną działalność telewizyjną i wydawniczą. Istotną rolę w zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców spełniają instytucje kultury, do których należą: Miejski Dom Kultury, Młodzieżowy Dom Kultury, Muzeum Regionalne, Miejska Biblioteka Publiczna z siedzibą w Ratuszu i jej 3 filie: w Szpitalu Rejonowym, na Osiedlu Piastów i w Miejskim Domu Kultury, Państwowa Szkoła Muzyczna oraz kino. Miasto organizuje szereg imprez kulturalnych, w tym m.in. „Dni Lubania”. W mieście funkcjonują 2 telewizje emitujące program lokalny, tj. Stowarzyszenie Telewizyjne „Lubań” (studio S) i prywatna telewizja kablowa „Komsat”. Na rynku lokalnym ukazują się: dwutygodnik „Ziemia Lubańska”, miesięcznik „Przegląd Lubański”.

II-4. UWARUNKOWANIA ROZWOJU STRUKTURY PRODUKCYJNO -USŁUGOWEJ.

II-4.1. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZEMYSŁU I USŁUG

1. Uwarunkowania sprzyjające rozwojowi przemysłu i usług to:

- historycznie uwarunkowana silna rola jednego z głównych ośrodków strefy środkowej regionu jeleniogórskiego, rolno-przemysłowej z dominującym udziałem gospodarki rolnej, z uzupełniającymi funkcjami przemysłu, eksploatacji surowców, transportu,
- położenie w strefie przygranicznej i związana z tym bliskość chłonnych rynków zbytu oraz rosnące możliwości komunikacji z Niemcami i Czechami poprzez nowo otwarte i projektowane przejścia graniczne,
- historycznie silna rola ośrodka handlu, a także przemysłu lekkiego i metalowego,
- historyczny uwarunkowany tradycyjna rola ośrodka obsługi rolnictwa dla sąsiednich terenów wiejskich,
- awansowanie miasta do roli siedziby powiatu po wprowadzeniu reformy administracyjnej,
- dobre połączenie komunikacyjne,
- aktywne działania miasta dla rozwoju drobnej przedsiębiorczości (poprzez promocję, zmianę przeznaczenia terenów, uzbrajanie terenów),
- aktywne działania miasta dla rozwoju przemysłu (zainicjowanie przygotowania terenów w północno zachodniej części miasta pod strefę ekonomiczną),
- aktywne działania miasta dla pozyskania inwestorów dla obiektów, oferowanych do sprzedaży przez lubańskie zakłady,
- uczestnictwo w organizacjach i związkach powołanych dla rozwoju współpracy gospodarczej na płaszczyźnie regionalnej, ponadregionalnej i zagranicznej (w Euroregionie „Nysa”, Związku Gmin „Kwisa”, Związku Sześciu Miast),
- wzrost aktywności miejscowej ludności w ostatnich latach.

2. Uwarunkowania ograniczające rozwój przemysłu i usług:

- skomplikowane procesy transformacji gospodarki
- zła kondycja największych przedsiębiorstw (Lubańskiej Bawełny S.A. i ZNTK),
- brak dużych dobrze przygotowanych terenów pod inwestycje przemysłowe,
- upadłość szeregu przedsiębiorstw w mieście (OSM, POM, SPMO „Elektromet”).

3. Wyraźnie dominującą funkcją miasta jest działalność produkcyjna (głównie przemysłowa). Zatrudnione są tu obecnie 2272 osoby (jeszcze w 1995 roku 2685 osób). Struktura zatrudnienia (według działów Gospodarki Narodowej) w 1990 roku (w zakładach państwowych, komunalnych, spółdzielczych i organizacjach). w zestawieniu z rokiem 1997 (klasyfikacja EKD - jednostki zatrudniające powyżej 5 pracowników) przedstawiała się następująco:

Tab. nr 6. Struktura zatrudnienia

1990				1997		
Lp.	Wyszczególnienie	Liczba pracujących	% 45,6	Wyszczególnienie	Liczba pracujących	%
1.	Przemysł	4014	45,6	Działalność produkcyjna	2272	34
2.	Ochrona zdrowia i opieka społeczna	949	11	Ochrona zdrowia i opieka społeczna	1034	16
3.	Oświata i wychowanie	869	10		503	7,6
4.	Rolnictwo	262	3	Rolnictwo	bd	bd
5. 11.	Handel	598	6,8	Handel i naprawy	527	8
6.	Budownictwo	354	4	Budownictwo	263	4
7.	Gospodarka komunalna	103	4	Gospodarka komunalna	bd	bd
8.	Administracja państwowa i wymiar sprawiedliwości	237	2,6	Administracja państwowa i obrona narodowa	420	6
9.	Transport, składowanie łącznie	bd	bd	Transport, składowanie łącznie	521	8
10.	Hotele i restauracje	bd	bd	Hotele i restauracje	46	0,7
11.	Pozostałe	1416	16	Pozostałe	1052	15,7
	RAZEM	8802		RAZEM	6638	

4. Historycznie uwarunkowany rozwój przemysłu lekkiego i metalowego warunkuje funkcjonowanie głównych gałęzi przemysłu w mieście. Największe zakłady produkcyjne w mieście to:

- Lubańska Bawełna S.A., zatrudniająca obecnie 619 pracowników (w 1997 -711, w 1995 r. - 1028),
- Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego S.A., zatrudniające ok. 454 pracowników (w 1998 r. ok. - 590, w 1995 r. - 713),
- Zakłady Elementów Hydrauliki Siłowej Lubań „AGROMET” sp. z o.o., zatrudniające 420 pracowników (w 1998 r. - 489, w 1995 r. - 391),
- Spółdzielnia Inwalidów „LUBAMET”, zatrudniająca 162 osoby (w 1998 r. - 184, w 1995 r. - 204),
- Zakład Energetyczny S.A. zatrudniający - 163 osoby,
- Łużyckie Kopalnie Bazaltu, zatrudniające - 159 osób,
- Państwowa Komunikacja Samochodowa, zatrudniająca - 147 osób,
- Spółdzielnia „Chromex”, zatrudniająca - 137 osób,
- Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska, zatrudniająca - 124 osoby,
- PSS Spółem, zatrudniające - 124 osoby.

Zakłady produkcyjne Lubania w ostatnich latach uległy zmianom organizacyjnym, przekształcając się w spółki. Od stycznia do maja 1998 r. przychód ze sprzedaży wyrobów i usług większych przedsiębiorstw wynosił 54.860.000 zł, co dawało miastu 5 miejsce wśród gmin jeleniogórskich (po Jeleniej Górze, Bolesławcu, Bogatyni i Zgorzelcu). Sytuacja największych przedsiębiorstw w Lubaniu jest niestabilna, a na przełomie 1998/1999 r. uległa dalszemu pogorszeniu. Znaczne redukcje pracowników przewiduje się w Lubańskiej Bawełnie S.A. Największe z funkcjonujących przedsiębiorstw nie należą do nowoczesnych gałęzi gospodarczych i często borykają się z poważnymi problemami. Wskaźnikiem trudnej sytuacji przedsiębiorstw zlokalizowanych na terenie Lubania jest permanentnie zmniejszająca się liczba osób w nich zatrudnionych.

5. W 1997 roku na terenie miasta funkcjonowało 1889 podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w systemie REGON. Uznając za miernik przedsiębiorczości społeczności lokalnej liczbę zarejestrowanych podmiotów gospodarczych przypadających na 1000 mieszkańców, który w Lubaniu przyjmuje wartość 77,2 miasto charakteryzuje przeciętna aktywność gospodarcza mieszkańców.

Począwszy od 1989 r. w mieście następuje jednak ciągły wzrost aktywności ekonomicznej, czego odzwierciedleniem jest rosnąca ilość podmiotów gospodarczych. W końcu 1997 r. na terenie miasta zarejestrowanych było 1898 jednostek gospodarczych, co plasuje miasto na czwartym miejscu w byłym woj. jeleniogórskim (po Jeleniej Górze, Zgorzelcu i Bolesławcu). W końcu 1990 r. funkcjonowało 199 podmiotów, w tym 54 należących do sektora publicznego, w 1995 r. - 1454, w tym 95% należących do sektora publicznego. W roku 1997 wpisano do ewidencji 337 przedsiębiorstw, a wykreślono 198. W porównaniu do 1995 r. nastąpił więc wzrost o 139 jednostek. Tym samym wskaźnik określający przedsiębiorczość, tj. liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych przypadająca na tysiąc mieszkańców wzrosła od 60 w 1995 r. do 77 w 1997 r. Najwyższy wzrost odnotowano w branżach: usługi niematerialne, usługi budowlane i handlu. Rozwój w zakresie usług budowlanych spowodowany jest z jednej strony powstaniem dużej liczby firm świadczących drobne usługi z drugiej zaś znacznym regresem firm wykonujących typowe prace budowlane co jest odzwierciedleniem ogólnej sytuacji w budownictwie mieszkaniowym w Polsce. Drobna wytwórczość zajmuje się w Lubaniu kilkadziesiąt podmiotów gospodarczych. Są to m.in.: piekarnie, ubojnie, masarnie, cukiernie najczęściej prowadzone przez osoby fizyczne lub spółki cywilne.

6. Wg danych systemu REGON wśród podmiotów gospodarczych dominuje sektor prywatny (około 96%), w tym zakłady osób fizycznych. Zdecydowaną większość podmiotów gospodarczych prowadzących działalność produkcyjną i budowlaną na terenie miasta Lubań stanowią jednostki małe zatrudniające do 5 pracowników. Są to przy tym z reguły zakłady o wielobranżowym, nie tylko przemysłowym profilu, najczęściej uzupełnianym o własną działalność handlową. Drobne zakłady prywatne nie mają jeszcze wielkiego wpływu na gospodarcze oblicze terenów miasta.

Tab. nr 7. Struktura podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w systemie REGON (1997r)

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba
	SEKTOR PUBLICZNY	
1.	przedsiębiorstwa państwowe i komunalne	4
2.	spółki prawa handlowego	5
3.	inne jednostki	61
	SEKTOR PRYWATNY	
1.	spółdzielnie	19
2.	spółki prawa handlowego	70
3.	przedsiębiorstwa zagraniczne	--
4.	osoby fizyczne prowadzące działalność <u>gospodarczą</u>	1698
5.	inne jednostki	32

7. Na terenie miasta działa szereg instytucji świadczących usługi publiczne dla mieszkańców miasta i regionu. Są to m.in.:

- Urząd Miejski, zatrudniający - 65 osób,
- Urząd Gminy - 30,
- Starostwo Powiatowe

- Urząd Skarbowy
- Sąd Rejonowy - 45,
- Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej, - 65,
- Powiatowa Komenda Policji,
- Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna - 42,
- Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej - 762,
- Łużycki Oddział Straży Granicznej w Lubaniu,
- Zakład Energetyczny S.A. - 163,
- Polskie Koleje Państwowe - 95,
- Zakład Gospodarki i Usług Komunalnych - 47,
- Państwowa Komunikacja Samochodowa - 147,
- Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Lubań Sp. z o.o. - 64,
- Lubańskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji - 51,
- Przedsiębiorstwo Robót Drogowych - 60,
- Powiatowy Zarząd Dróg Publicznych - 65.

Dla potrzeb obsługi finansowej działają w mieście cztery banki:

- Bank Gospodarki Żywnościowej S.A., Oddz. w Jeleniej Górze, Filia w Lubaniu przy ul. 7 Dywizji 14,
- Bank Zachodni S.A., Oddz. w Lubaniu przy ul. Pl. 3-Maja 16,
- PKO Bank Państwowy, Oddz. w Lubaniu, ul. Bankowa oraz filia Kasy przy ul. Spółdzielczej,
- Gospodarczy Bank Południowo - Zachodni S.A., Oddz. Zgorzelec, Filia w Lubaniu przy ul. Bankowej 9b.

Administracją osiedli bloków wielorodzinnych w mieście zajmuje się Spółdzielnia Mieszkaniowa. Administracją bloków komunalnych zajmują się: ABK I przy ul. Łącznej 5, ABK II przy ul. Łużyckiej, ABK III przy ul. Brackiej 11, ABK IV przy ul. Kościuszki 25. Dla obsługi ruchu samochodowego działają 4 stacje benzynowe.

8. **Historycznie uwarunkowany rozwój handlu jest nadal dla miasta ważnym czynnikiem miastotwórczym.** Na koniec 1997 r. zarejestrowanych było dużo osób fizycznych, prowadzących działalność handlową. Wśród jednostek handlowych przeważają jednak sklepy małe, w których zatrudnienie nie jest większe niż 1-2 osoby. Znacząca liczba podmiotów działa na targowisku miejskim, zlokalizowanym na ul. Podwałę, prowadzonym przez Spółdzielnię Usługowo-Handlową „Chromex”, zatrudniającą 155 osób. Inne większe jednostki handlowe to: PSS „Społem” (zatrudnienie - 142 osoby) i Gminna Spółdzielnia SCH (zatrudnienie - 50 osób). W ostatnich latach po okresie stagnacji w dziedzinie handlu obserwowane jest pewne ożywienie. Powstały tu obiekty dużych sieci handlowych: SPAAR, Biedronka, nowe sklepy w śródmieściu.
9. **W ostatnich latach poszerzyła się oferta miasta w zakresie usług komercyjnych i gastronomii.** Należy odnotować rozwój firm świadczących usługi bytowe dla ludności, takie jak: doradztwo finansowe, ubezpieczeniowe i prawne, usługi projektowe, usługi medyczne, kosmetyczne i inne. Na terenie całego miasta pojawiła się sieć małych zakładów gastronomicznych świadczących szeroki wachlarz usług takich jak :kawiarnie, pizzerie, kluby, bary, pijalnie piwa itp. Wszystkie placówki handlowe, gastronomiczne i usług bytowych prowadzą działalność na zasadach rynkowych.

II-4.2. UWARUNKOWANIA EKSPLOATACJI SUROWCÓW MINERALNYCH

1. **Uwarunkowania sprzyjające rozwojowi przemysłu wydobywczego to:**

- historycznie uwarunkowany rozwój przemysłu wydobywczego,
- położenie w strefie przygranicznej i związana z tym bliskość chłonnych rynków zbytu w Niemczech,
- znaczna zasobność złóż bazaltu.

2. Uwarunkowania ograniczające rozwój przemysłu wydobywczego:

- duża uciążliwość dla środowiska przyrodniczego i jakości życia mieszkańców, związana z procesem eksploatacji, przeróbki i transportem,
- brak aktualnych opracowań dotyczących funkcjonowania Łużyckich Kopalni Bazaltu i jej oddziaływania na środowisko,
- położenie w pobliżu terenów zainwestowanych miasta.

3. Eksploatacja złóż prowadzona jest w kamieniołomie Księginki” i w kamieniołomie „Józef”.

Złoża te wraz z wystąpieniami bazaltu w nieczynnym kamieniołomie Kamienna Góra, Bukowa Góra, Liściasta Góra tworzą jeden kompleks płytowy - największy kompleks bazaltowy w Polsce. Największy z nich to kamieniołom „Księginki”. Złoże to zostało zaliczone do II grupy złóż. Kamieniołom ma charakter stokowo-wgłębny. Występują tu dwie odmiany bazaltu: nefelinowo- oliwinowy i piroksenowo-plagioklazowy. Skała posiada budowę słupową, w górnej partii złoża wykazuje nieregularne spękania wypełnione piaskiem i gliną. Najwięcej zasobów znajduje się w zachodniej części złoża i one decydują o wielkości i jakości bazaltów. Jego zasoby bilansowe wynoszą w kategorii B - 15.535.000 Mg, a w kat. C - 2.729.000 Mg. Udokumentowane zasoby w kategorii C1 będą trudne do wyeksploatowania ze względu na bardzo duży nadkład leżący nad nimi. Bazalt z kamieniołomu „Józef występuje w dwóch odmianach: piroksenowa i plagioklazowo-nefelinowa. Jest to złoże jednorodne, zaliczone do II grupy złóż i udokumentowane w kategorii B. Zasoby bilansowe wynoszą 9872 tys. ton, w filarze ochronnym 680 tys. ton (razem 105.552). Ilość zasobów bilansowych kopaliny głównej wynosi 8381.8 tys. Mg wg stanu na 01.01.1995 r., obecnie ok. 7500, tyś. Mg. Prawie całe złoże znajduje się w obrębie obszaru górniczego utworzonego decyzją Ministra Komunikacji KBVS-2170/B/3/82 z dnia 03.04.1982 r.

4. Na terenie miasta działają dwa przedsiębiorstwa eksploatujące bazalt: Państwowe Przedsiębiorstwo Łużyckie Kopalnie Bazaltu – Kopalnia „Księginki” i Wałeckie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych „Wałdróg” w Wałczu - Kopalnia „Józef” w Zarębie.

Eksploatacja prowadzona jest systemem odkrywkowym. Złoża bazaltu eksploatowane są przede wszystkim dla potrzeb budownictwa, kolejnictwa i drogownictwa. Kopalnia „Księginki” położona jest w południowej części miasta, w sąsiedztwie osiedla Księginki. Zasoby udokumentowane przy założeniu obecnej wielkości wydobycia pozwalają na prowadzenie eksploatacji przez 26 lat. Łużyckie Kopalnie Bazaltu są czwartym co do wielkości zatrudnienia zakładem na terenie miasta. Zatrudnienie w 1998 r. wynosiło 159 osób. Kopalnia „Józef” położona jest tylko w części na obszarze miasta (w części na terenie gminy Siekierczyn, w miejscowości Zaręba). Ww. zakłady działają na podstawie koncesji wydanych przez Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych.

II-4.3. UWARUNKOWANIA PRODUKCJI ROLNEJ I LEŚNEJ

- 1. Miasto Lubań nie ma szczególnych predyspozycji do rozwoju rolnictwa, o czym decyduje w znacznym stopniu struktura użytkowania gruntów.** Przeważająca część terenów rolnych znajduje się w użytkowaniu rolników indywidualnych, co decyduje w znacznej mierze o kształcie rolnictwa w Lubaniu. Gospodarstwa są rozdrobnione i słabo wyposażone w środki produkcji, nastawione na wielokierunkowy, naturalny tryb gospodarowania. W końcu

1995 roku na terenie miasta funkcjonowało 101 indywidualnych gospodarstw rolnych, w 1997 ich ilość wzrosła do 107. Struktura ich wielkości jest wyraźnie zróżnicowana; ponad 54,2% stanowią gospodarstwa o powierzchni od 1,01 do 1,99 ha (w 1995 r. - 46,5%), 21,4% - o pow. 2,00 - 4,99 ha (w 1995 r. - 28,7%), a indywidualne gospodarstwa rolne dysponujące użytkami rolnymi o powierzchni ponad 5 ha stanowią tylko 25,2% (w 1995 r. - 24,8%) ogólnej ich liczby w mieście.

2. **Warunki glebowe na tle innych gmin regionu jeleniogórskiego są tu stosunkowo korzystne dla rolnictwa.** Przeważają gleby dobre i bardzo dobre. Największy udział mają gleby klasy II i III, należące do kompleksu pszennego dobrego i pszennego bardzo dobrego. Reprezentowane są przez gleby wytworzone z glin średnich, lekkich i ciężkich pylastych oraz z pyłów ilastych. Najczęstsze typy gleb to gleby bielcowe i pseudobielcowe, gleby brunatne oraz mady. Tereny zajęte przez mady w dolinie Kwisy charakteryzują się jednak możliwością występowania zbyt płytkiego poziomu wód gruntowych lub zalewaniem w okresach powodziowych oraz częstym występowaniem przymrozków. Wysoka jakość gleb pozwala na stosowanie szeregu upraw polowych, warzywnych oraz sadowniczych. Głównym kierunkiem upraw jest kierunek pszenno - buraczany.
3. **Ograniczenia w produkcji rolnej wiążą się z rozwojem przestrzennym miasta, co wiąże się z przeznaczaniem pod zabudowę mieszkalną i usługową kolejnych gruntów rolnych.** Aktualnie w mieście znaczna ilość gruntów jest wyłączona z użytkowania rolniczego oraz posiada zgodę na wyłączenie z użytkowania. Jakość produkcji rolnej związana jest także z negatywnym oddziaływaniem przedsiębiorstw eksploatacji surowców, przemysłu oraz lokalnych kotłowni. Sukcesywne eksploatowanie pokładów bazaltu wpływa na zachwianie równowagi stosunków wodnych na pobliskich terenach rolnych, co eliminuje z upraw rośliny silnie reagujące na brak wody w glebie. W wyniku emisji pyłowych i gazowych mogą także nastąpić zaburzenia właściwości gleb i ich zanieczyszczenie, w tym także metalami ciężkimi szczególnie toksycznymi dla organizmu człowieka. W ostatnich latach należy odnotować jednak znaczącą poprawę w zakresie redukcji emisji zanieczyszczeń, co jest efektem modernizacji szeregu kotłowni lokalnych i miejskich.
4. **Użytki rolne zajmują w mieście powierzchnię 764 ha, co stanowi 47,4% ogólnej powierzchni gminy.**
Z tego poszczególne użytki zajmują (wg stanu na dzień 31 .V.1997 r.):
 - grunty orne - 567 ha (74,2% powierzchni użytków rolnych.),
 - sady - 16 ha (2,1% pow.uż.rol.),
 - łąki - 141 ha (18,5% pow.uż.rol.),
 - pastwiska trwałe - 40 ha (5,2% pow.uż.rol.).
5. **Lasy na terenie miasta stanowią niewielkie kompleksy, skupione na jego obrzeżach i zajmują powierzchnię - 69 ha, tj. 4,3% ogólnej powierzchni gminy.** Ze względu na niewielką powierzchnię gospodarka leśna nie odgrywa w mieście istotnej roli. Wobec osłabienia drzewostanów zanieczyszczeniami powodowanymi działalnością przemysłową i prowadzeniem monokultur sosnowych występują zagrożenia związane z występowaniem szkodliwych owadów, chorób grzybowych, wiatrolomów. Na terenie miasta lasy w zarządzie ALP administrowane są przez Nadleśnictwo Pieńsk i Nadleśnictwo Świeradów Zdrój, gdzie gospodarka leśna prowadzona jest na podstawie planów urządzania lasów, opracowywanych na okres 10 lat. Gospodarka leśna polega na pozyskiwaniu drewna w ilościach nie przekraczających wielkości etatów cięć, ustalonych w obowiązujących planach oraz na reprodukcji lasu zgodnie z typem siedliska. Jednocześnie prowadzi się cięcia sanitarne drzewostanu, konserwację i odbudowę rowów melioracyjnych oraz konserwację dróg leśnych.

II-4.4. UWARUNKOWANIA ROZWOJU TURYSTYKI I REKREACJI

1. **Istotną rolę w zaspokajaniu potrzeb mieszkańców w zakresie rekreacji spełniają obiekty sportu i rekreacji.** Lubań posiada podstawową infrastrukturę służącą sportowi i rekreacji, którą w ostatnich latach intensywnie rozbudowuje. Składają się na nią:
 - Ośrodek Sportu i Rekreacji przy ul. Ludowej, mieszczący stadion i obiekty towarzyszące,
 - pełnowymiarowe boisko do gry w piłkę nożną przy ul. Działkowej,
 - kort tenisowy i dwa boiska do gry w piłkę siatkową,
 - hala sportowa przy ul. Różanej, przy Szkole Podstawowej nr 6, pełniąca rolę hali ogólnomiejskiej, oddana do użytku w 1997 r.
 - basen kąpielowy dla dzieci w MOSiR na tzw. Kamiennej Górze,
W 1997 r. została rozpoczęta budowa krytej pływalni przy Szkole Nr 6. Przyjęta koncepcja budowy tego obiektu w powiązaniu z już istniejącymi: tj. wymienionymi wyżej: halą sportową i stadionem pozwoli na stworzenie kompleksu sportowo-rekreacyjnego. Miejscem rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców miasta są także: Park na Kamiennej Górze i liczne ogrody działkowe. Po przeprowadzeniu modernizacji i remontu istnieje możliwość wykorzystania dla potrzeb rekreacji basenu na Księginkach przy ul. Stawowej.
2. **W granicach miasta brakuje większych kompleksów leśnych mogących służyć rekreacji.** Znaczne tereny leśne występują w otoczeniu miasta, z których duże znaczenie dla miasta ma tzw. Lubański Wielki Las rozciągający się na południowy zachód od miasta. Znaczenie dla rekreacji ma także Kwisza, przepływająca przez miasto, gdzie jednak atrakcyjniejsze miejsca dla wypoczynku i łowiska położone są poza jego granicami. Dzięki stopniowej poprawie stanu czystości wody i stałym zarybieniom prowadzonym przez PZW rzeka ta jest wykorzystywana przez wędkarzy.
3. **Lubań posiada uwarunkowania dla rozwoju turystyki: tranzytowej, w tym zwłaszcza biznesowej oraz w znacznie mniejszym stopniu wędrowskiej i krajoznawczej (w tym kwalifikowanej).** Miasto może pełnić rolę bazy wypadowej na Pogórzu Izerskie, samo oferując jednocześnie własne atrakcje turystyczne. Decydują o tym położenie w regionie o atrakcyjnych walorach przyrodniczych i kulturowych, dobre powiązanie drogowe i kolejowe oraz powiązania z siecią szlaków turystycznych, interesujące zabytki, wyposażenie w bazę noclegową i paraturystyczną. Miasto leży na granicy Pogórza Izerskiego, na przecięciu głównych tras komunikacyjnych - dróg o znaczeniu krajowym, w niewielkiej odległości od granic międzynarodowych. Lubań jest dobrze skomunikowany zarówno z terenami Polski jak i z Czechami i Niemcami. Sieć głównych korytarzy ruchu turystycznego tworzą trasa drogowa Jelenia Góra - Zgorzelec i linia kolejowa. Ważne w tym układzie są drogi krajowe: nr 357 biegnąca w kierunku Zawidowa i Bogatyni i nr 365 Lubań - Leśna. Najbliższe przejścia graniczne znajdują się: z Czechami - w Leśnej - Miłoszowie, Zawidowie i Czerniawie Zdroju, z Niemcami - w Zgorzelcu. Zasadniczą zmianę w skomunikowaniu miasta z jego otoczeniem przyniesie oddanie do użytku autostrady A4, łączącej południowe Niemcy z Wrocławiem, Krakowem i prowadząca dalej na Ukrainę, która będzie przebiegać w niedalekim sąsiedztwie miasta. Fakt ten oraz ogólny wzrost natężenia komunikacji otwiera potencjalne możliwości rozwoju turystyki tranzytowej, przy założeniu dalszego podnoszenia standardu bazy noclegowej oraz rozbudowy niezbędnej infrastruktury turystycznej i paraturystycznej.
4. **Pomimo występowania sprzyjających uwarunkowań, takich jak: bliskość atrakcyjnych terenów turystycznych i bliskość granicy, w Lubaniu słabo została rozwinięta funkcja turystyczna.** Nie jest on postrzegany jako miejscowość atrakcyjna turystycznie, a osoby zatrzymujące się tu go głównie podróżujący w sprawach zawodowych (np. przedstawiciele handlowi) oraz przejeżdżający tranzytem. W 1997 r. na 1000 mieszkańców przypadało w Lubaniu

3,2 miejsca noclegowego całorocznego, podczas gdy wskaźnik ten dla pobliskich miejscowości przyjmował odpowiednio następujące wartości:

- dla Bolesławca - 5,2,
- dla Zgorzelca - 10,4,
- dla Jeleniej Góry - 12,0,
- dla Karpacza - 1160,1.

5. **W ostatnim okresie obserwuje się tu wzrost bazy noclegowej oraz zwiększenie się ilości turystów odwiedzających miasto.** W 1993 r. miasto posiadało 3 obiekty noclegowe o łącznej liczbie 102 miejsc, w tym zaledwie 38 całorocznych. Aktualnie miasto posiada urządzoną całoroczną i sezonową bazę noclegową, na którą składają się: 3 hotele, motel, camping oraz schronisko PTSM. W ogólnodostępnej bazie turystycznej zlokalizowanej na Kamiennej Górze, przy ul. Kombatantów Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji dysponuje 75 miejscami, w tym 26 w hotelu i 50 w domkach campingowych (43 miejsca funkcjonują tylko sezonowo) oraz polem namiotowym. Pozostałe hotele to: Hotel Straży Granicznej z 26 miejscami i hotel przy Urzędzie Miasta w Lubaniu przy ul. Mickiewicza posiadający 22 miejsca noclegowe. Wysoki standard oferuje zlokalizowany przy trasie przelotowej Jelenia Góra - Zgorzelec, Motel Łużycki, oddany do użytku w 1997 r. z 45-oma miejscami noclegowymi i konsumpcyjnymi. Dodatkowo w sezonie letnim działa Schronisko Młodzieżowe w Szkole Podstawowej Nr 3 dysponujące 42 miejscami noclegowymi. Uzupełnieniem oferty miasta w zakresie bazy noclegowej są ośrodki wypoczynkowe zlokalizowane nad Zalewem Leśniańsko - Złotnickim: w Bożkowicach, Karłowicach, Leśnej - Baworowie, Gryfowie, Czosze, Stankowicach i Złotnikach Lubańskich. Dla obsługi ruchu turystycznego funkcjonują: obiekty: PTTK-BORT i MOSiR przy ul. Brackiej. Informacje dotyczące wielkości bazy i ruchu turystycznego podaje się poniżej:

Tab. nr 8. Zestawienie miejsc noclegowych całorocznych w Lubaniu

Lp.	Nazwa	Liczba miejsc
1.	<u>Motel Łużycki</u>	45
2.	Hotel Straży Granicznej	26
3.	Hotel MOSiR	26
4.	Pokoje gościnne Urzędu Miasta	22

Tab. nr .9. Obiekty noclegowe turystyki i ich wykorzystanie

Stan na rok	Obiekty	Miejsca noclegowe		<u>Korzystający z noclegów</u>		Udzielone noclegi
		ogółem	w tym całoroczne	ogółem	w tym turyści zagraniczni	
1993 ¹	3	102	38	3044	-	7007
1995 ²	4	130	52	3151	559	8319
<u>1997²</u>	5	171	79	4279	630	12135

6. **W mieście biorą swój początek oznakowane szlaki turystyczne, prowadzące przez Pogórze Izerskie.** Są to następujące trasy:

- trasa oznakowana kolorem niebieskim Zawidów - Lubań - Gryfów Śl.,
- trasa oznakowana kolorem zielonym Lubań - Leśna - Pobiedna,

Łączna długość szlaku z Zawidowa do Gryfowa wynosi 51 km. Prowadzi on przez Zawidów, jezioro Witka, Wrociszów Dolny, Sulików, Studniska, Rudzicę, Siekierczyn, Wesołówkę, Lubań, Uniegoszcz, Olszynę, Biedrzychowice, Gryfów Śl. Atrakcje tej trasy to: jezioro zaporowe, średniowieczne układy urbanistyczne miast i wsi, wraz z charakterystycznym dla tego regionu budownictwem łużyckim oraz liczne pagóry bazaltowe. Szlak z Lubania do Pobiednej prowadzi przez Kościelniki, Szyszkową, Smolnik, Leśną, Świecie, Wolę Sokołowską, Pobiedna i liczy 29,3 km. Uzupełnieniem ww. tras są 2 ścieżki pieszo rowerowe wytyczone (oznakowane) w ostatnich latach: tzw. „Szlakiem Wygasłych Wulkanów” i „Szlakiem Pomników Przyrody Ożywionej”. Pierwsza z nich wykorzystuje charakterystyczne dla Lubania elementy rzeźby terenu, druga prowadzi przez teren parku „Na Kamiennej Górze” i opisuje drzewa pomnikowe. Miasto nie posiada urządzonych typowych tras rowerowych.

7. **W ostatnich latach poprawiło się zaopatrzenie miasta w obiekty paraturystyczne.** Dla obsługi turystów zmotoryzowanych funkcjonuje stacje benzynowe: jedna w centrum miasta - przy ul. Podwałe i 2 na skrzyżowaniu ul. Zgorzeleckiej i Kopernika. Budowana jest stacja benzynowa przy ul. Jeleniogórskiej przy wyjeździe z miasta w kierunku Jeleniej Góry. Wzrosła ilość obiektów gastronomicznych, takich jak pizzerie, bary, pijalnie piwa itp. W obszarze miasta brak jest takich obiektów obsługi ruchu turystycznego, jak urządzone miejsca wypoczynkowe i widokowe.

II-5. UWARUNKOWANIA ROZBUDOWY UKŁADU KOMUNIKACJI

1. Podstawowy układ komunikacyjny miasta tworzą jedna droga krajowa i trzy wojewódzkie:

- droga krajowa Nr 356 Zgorzelec - Jelenia Góra klasy GP, przebiegająca przez miasto ulicami: Zgorzelecką, Rybacką, Warszawską, Jeleniogórską; tylko ulica Zgorzelecka i odcinek ul. Rybackiej posiadają parametry klasy G 2/2, pozostałe ulice należy zaliczyć do klasy G 1/2, ul. Jeleniogórska posiada niepełne parametry G 1/2,
- droga wojewódzka Nr 296 Lubań - Żagań o niepełnych parametrach klasy G, stanowiąca wylot od drogi Nr 356 do Żagania i Koźuchowa,
- droga wojewódzka Nr 357 Żagań - Lubań - Zawidów o niepełnych parametrach klasy G, przebiegająca przez miasto ulicami: Wrocławską, Podwałe, Bankową Armii Krajowej, Zawidowską; ulice te posiadają parametry G 1/2,
- droga wojewódzka Nr 359 Lubań - Leśna klasy G, przebiegająca przez miasto ulicami: Dworcową, 7 Dywizji, Kościuszki, Leśną; ulice te posiadają niepełne parametry klasy G 1/2,

Uzupełnieniem układu podstawowego są ulice zbiorcze stanowiące w mieście kontynuację dróg powiatowych:

- droga powiatowa Nr 12307, przebiegająca ulicami: Dąbrowskiego, Leśniczówka,
- droga powiatowa Nr 12518, przebiegająca ul. Różaną,
- droga powiatowa Nr 12357, przebiegająca ul. Dolną.

2. Średnioroczny dobowy ruch na drogach krajowych przedstawia się następująco:

- na drodze Nr 356:
 - u wlotu od Gryfowa - 4968 poj./dobę,
 - w mieście Lubań - 6686 poj./dobę,
 - u wlotu od Zgorzelca - 4431 poj./dobę,
- na drodze Nr 296:
 - u wlotu do drogi Nr 356 - 1315 poj./dobę,
- na drodze Nr 357:
 - u wlotu od Nowogrodźca - 2559 poj./dobę,

- na drodze Nr 359:
 - u wlotu od Leśnej - 1835 poj./dobę.
- 3. **Obecny układ drogowy miasta wymaga gruntownej modernizacji w celu uzyskania jednolitych parametrów poszczególnych ciągów drogowych (ulic) w mieście.** Należy zrealizować w związku z tym następujące zadania:
 - wybudować drugą jezdnię ulic: Rybacka, Warszawska, Jeleniogórska,
 - zmodernizować ulicę Leśną wraz z budową nowego odcinka drogi (od drogi Nr 356 w Jałowcu do ul. Leśnej), co pozwoli ominąć centrum miasta pojazdom jadącym do Leśnej z kierunku Jelenia Góra i Zgorzelec,
 - wybudować „przebiecie” od ul. Podwale do ul. Armii Krajowej,
 - wybudować drogę przebiegającą od skrzyżowania drogi nr 356 i nr 296 w kierunku osiedle Piast II, co pozwoli m.in. na likwidację uciążliwego transportu węgla i słomy do kotłowni miejskiej przez Os. Piast.
 - zmodernizować pozostałe ulice układu podstawowego w celu uzyskania jednolitych parametrów technicznych klasy G 1/2 (ulice główne) i Z 1/2 (ulice zbiorcze).

4. Za niecelowe na obecnym etapie wydaje się utrzymanie rezerwy terenowej pod budowę obwodnicy północnej miasta w ciągu drogi krajowej Nr 356.

Zmodernizowanie do pełnych parametrów G 2/2 ulic leżących w ciągu przedmiotowej drogi zapewni pełną przepustowość układu ulic w tym ciągu. Należałoby jednak opracować szczegółową prognozę ruchu dla tego kierunku na okres perspektywiczny i na tej podstawie podjąć odpowiednią decyzję. Dla usprawnienia komunikacji na kierunku z Lubania do Leśnej wskazane jest zaprojektowanie obwodnicy łączącej drogę nr 356 z drogą nr 359.

5. Przez miasto przebiegają następujące linie kolejowe:

- nr 274 pierwszej kategorii państwowego znaczenia Wrocław - Zgorzelec - granica państwa, prowadząca przez Wałbrzych, Jelenią Górę, Gryfów Śl., Lubań, Mikułową, zelektryfikowana na odcinku do Lubania Śl. siecią trakcyjną pod napięciem 3 kV i LPN 20 kV na wspólnych konstrukcjach wsporczych;
- nr 279 pierwszej kategorii państwowego znaczenia Lubań Śl. - Węgliniec prowadząca przez Gierałtów, w całości zelektryfikowana;
- nr 337 miejscowego znaczenia - Lubań Śl. - Leśna przez Kościelnik o zawieszonym ruchu pociągów, który może zostać przywrócony; linia ta nie otrzymała decyzji likwidacyjnej.

II-6. UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z ROZBUDOWĄ SIECI I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. **Aktualne potrzeby miasta w zakresie zaopatrzenia w wodę są zaspokajane i nie występują przerwy lub braki w dostawie wody.** W ostatnich latach zużycie wody utrzymuje się na tym samym poziomie, a od 1995 r. systematycznie maleje. Jest to spowodowane oszczędnościami zużycia wody przez indywidualnych odbiorców w wyniku opomiarowania oraz ograniczaniem produkcji i restrukturyzacją zakładów przemysłowych. Aktualne zużycie wody w mieście wynosi Q średniodobowe = 6,5 tys. m³/dobę. Łączna długość sieci wodociągowej w mieście w k. 1997 r. wynosiła 35,7 km.
2. **Miasto zaopatrywane jest z ujęcia wody w Pisarzowicach w gm. Lubań,** złożonego z 11 studni głębinowych. Woda doprowadzana jest do stacji uzdatniania wody rurociągiem o średnicy 250 mm, przebiegającym w zachodniej części miasta. Użytkownikiem ujęcia jest

Urząd Miasta w Lubaniu, który posiada pozwolenie wodno - prawne w zakresie poboru wody w ilości $Q_{\max} \cdot h. = 500,0 \text{ m}^3/\text{h}$ oraz $Q_{\max} \cdot d. = 12000,0 \text{ m}^3/\text{d}$, ważne do 2003 r. Ujęcie posiada zatwierdzoną strefę ochrony pośredniej decyzją nr OS-6210/96/92 z dnia 25.02.1992 r. aktualną do 31.12.2003 r. Część zakładów i instytucji korzysta z ujęć własnych. Są to. m.in.: Lubańska Bawełna S.A., PSS „Społem” (częściowo wykorzystuje wodę z sieci miejskiej), Łużyckie Kopalnie Bazaltu, Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego, Szpital Powiatowy. Infrastrukturą w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków zarządza Lubańskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji, z siedzibą przy ul. Mickiewicza.

3. **Łączna długość sieci kanalizacyjnej w k. 1997 r. wynosiła 25,2 km i była dłuższa o 7,9 km w porównaniu do roku 1994.** W 1997 r. zakończono budowę kanalizacji sanitarnej dla dzielnicy Księginki; w ramach I etapu - o łącznej długości 3.864 mb. (w ul. Kościuszki, Strzeleckiej, Zamkowej, Górnej, Chopina, Ogrodowej, Energetycznej, Bema, Prusa oraz części ul. Leśnej i w ramach II etapu - o łącznej długości 3.185 mb. (cz. ul. Leśnej, ul. Skalniczej, Stawowej, Lipowej, Portowej, Groblowej, Krótkiej, Żołnierskiej, Rzecznej oraz Alei Niepodległości). Aktualnie prowadzona jest modernizacja i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej w rejonie Kamiennej Góry (ul. Dąbrowskiego, cz. Mickiewicza, cz. Al. Kombatantów, oraz ul. Sikorskiego), który to etap stanowi kolejny fragment realizowanej obecnie koncepcji skanalizowania lewobrzeżnej części miasta.
4. **Miasto obsługuje oczyszczalnię mechaniczno-biologiczną** przy ul. Wiejskiej, o przepustowości $9100 \text{ m}^3/\text{d}$. Oczyszczalnia posiada pozwolenie wodno - prawne Nr RLS-gwl-OS3/106/75 z dnia 29.03.1975 r., zezwalające na odprowadzanie ścieków w ilości $Q_{\text{sr}} = 7800 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{\max} = 9100 \text{ m}^3/\text{d}$ do roku 2000. W 1997 r. odprowadzono do niej $1.653.450 \text{ m}^3$ ścieków, w tym $10.297,6 \text{ m}^3$ dostarczonych beczkowitzem. W 1997 r. rozpoczęto prace przygotowawcze związane z modernizacją oczyszczalni ścieków. Opracowana została koncepcja na modernizację oczyszczalni w 2 alternatywnych wariantach. Istniejące przepompownie ścieków znajdują się przy ul. Rybackiej, Robotniczej i Mostowej. 4 studnie z pompami, jako przepompownie ścieków oddano do użytku w dzielnicy Księginki w 1997 r.
5. **Lubań posiada korzystne warunki zasilania w energię elektryczną. Przepustowość linii elektroenergetycznych wysokich i średnich napięć pozwala na swobodną rozbudowę układu sieciowego, dla potrzeb projektowanych lokalizacji terenów przemysłu, usług i osadnictwa.** Sieć rozdzielcza średniego i niskiego napięcia na obszarze miasta, w przeważającej części jest siecią kablową podziemną. Miasto w zakresie eksploatacji regionalnych sieci elektroenergetycznych podlega Rejonowi Energetycznemu w Lubaniu. Odbiorcy energii elektrycznej w obrębie gminy zasilani są z głównego punktu zasilania 110/220kV, zlokalizowanego w południowej części miasta, zasilanego liniami napowietrznymi 110 i 220 kV.
6. **Miasto zaopatrywane jest obecnie w gaz ziemny wysoko metanowy z magistralnego gazociągu. Układ ten zapewnia wysoką pewność zasilania, którą podnosi jego powiązanie z niemiecką siecią gazowniczą.** W końcu 1994 r. długość sieci gazowej wynosiła 40 km, a z gazu sieciowego korzystało 96,5% ogółu ludności. Łącznie odbiorcami gazu jest obecnie 7350 gospodarstw domowych, które wykorzystują go także do ogrzewania mieszkań. Wielu właścicieli domów jednorodzinnych przeprowadziło w ostatnich latach modernizację kotłowni na ogrzewanie gazowe. Do 1990 r. z tej formy korzystało zaledwie 130 odbiorców, obecnie zaś jest ich już ponad 460, w tym 56 lokali w budynkach wielorodzinnych. Od 1991 r. prowadzona jest systematycznie rozbudowa i wymiana sieci przewodów, realizowana ze środków DOZG Zgorzelec, co umożliwi zaopatrzenie w gaz sieciowy również pozostałej części mieszkańców Lubania. W 1996 r. została zmodernizowana i rozbudowana sieć gazowa w ulicach: Starolubańskiej, Garbarskiej i Włókienniczej, w 1997 r. w części miasta od strony Pisarzowic, na zapleczu Osiedla Piast i Szpitala

Rejonowego, w kierunku Zaręby, m.in. w ul. Zawidowskiej i Łużyckiej. Prace gazyfikacyjne w rejonie ul. Wojska Polskiego, Słowackiego, Osiedla Fabryczna oraz na terenie Osiedle Fabryczna - II etap przewidziane są do realizacji do roku 2000. Prowadzone i planowane do realizacji prace pozwolą zaopatrzyć miasto w gaz w 100%, łącznie z terenami przewidzianymi aktualnie pod zabudowę mieszkaniową.

7. **W ostatnich latach znacznie rozbudowana została sieć centralnego ogrzewania.** W końcu 1995 roku w centralne ogrzewanie sieciowe wyposażonych było 2831 mieszkań (tj. 36,8% ogółu mieszkań w mieście). Długość sieci ciepłowniczej wynosiła wówczas 9,8 km. W 1998 r. długość sieci wzrosła do 11 km. Ciepło dostarczane było do 89 węzłów ciepłych, które zasilają budynki na łączną moc cieplną 26,9 MW. Z ciepła scentralizowanego w mieście korzysta 72 odbiorców. Ciepło głównie jest wykorzystywane na cele mieszkaniowe (63%), na potrzeby użyteczności publicznej (15%) oraz na potrzeby szkolnictwa (15%) i inne (7%). Ciepłem z miejskiej sieci ciepłowniczej jest zasilanych ok. 70% budynków w mieście. Dotychczasowa rozbudowa sieci pozwoliła na wyłączenie z eksploatacji kilkunastu kotłowni lokalnych opalanych węglem, w większości zlokalizowanych w rejonie śródmieścia. Dalsza rozbudowa sieci, m.in. w kierunku ul. Mostowej będzie pozwalała na przyłączenie kolejnych odbiorców i likwidację uciążliwych dla środowiska kotłowni lokalnych. Z nowo powstałych terenów mieszkaniowych planowane jest ucieplnienie osiedla Fabryczne II oraz przy ul. Kopernika. Rozbudowa sieci była realizowana w oparciu o „Studium ucieplnienia miasta Lubania” - prace przedprojektowe, opracowane przez Miastoprojekt Wrocław w 1997 r. W 1998 r. został zamontowany ekologiczny kocioł o mocy 1 MW, opalany paliwem odnawialnym, jakim jest słoma. Kocioł jest głównie przeznaczony na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej i do ogrzania budowanego Basenu Krytego, natomiast w okresie zimowym produkuje się ciepło na wspólną sieć cieplną. W bieżącym roku planuje się zakończenie opracowywania Planu energetycznego dla gminy Miejskiej Lubań. Zaopatrzeniem miasta w energię cieplną zajmuje się jednoosobowa spółka gminy Miejskiej Lubań - Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Lubań, Sp. z o.o., która powstała w lipcu 1997 r., po skomunalizowaniu Zakładu Energetyki Ciepłej w Lubaniu. W indywidualnym rozproszonym budownictwie jednorodzinnych do celów grzewczych wykorzystuje się głównie tradycyjne paliwa jak węgiel kamienny, koks, drewno, spalanych w przydomowych kotłowniach, wyposażonych w tradycyjne piece węglowe i koksowe, lecz coraz częściej obserwuje się instalowanie proekologicznych i energooszczędnych systemów ogrzewania gazem ziemnym, gazem propan - butan i prądem elektrycznym.
8. **W końcu grudnia 1997 r. liczba abonentów telefonii przewodowej na terenie miasta wynosiła 4495 osób.** Na tle województwa wskaźnik upowszechnienia telefonów, liczony jako liczba abonentów przypadających na 1000 osób jest dla Lubania korzystny i wynosi 183,6 (w województwie 163,1). Pomimo dużego przyrostu liczby abonentów w latach 1991-1997 (o ponad 2000), nadal wysoka jest liczba osób oczekujących na zainstalowanie telefonu. Ujawnione potrzeby w zakresie telefonizacji uzasadniają rozbudowę centrali w Lubaniu. W 1994 r. miasto uzyskało automatyczne połączenia z wieloma miastami kraju i świata poprzez sieć światłowodową.
9. **Obecnie odpady stałe gromadzone są na wysypisku położonym w Nawojowie Łużyckim, w gm. Lubań.** W 1997 r. mieszkańcy miasta, zakłady i instytucje wytworzyły ogółem 64.045 tys. m³ odpadów stałych, z tego lokatorzy mieszkań komunalnych 56.712 tys. m³. Usługi w zakresie wywozu nieczystości i utrzymania czystości na terenach miejskich świadczy Zakład Gospodarki i Usług Komunalnych w Lubaniu. Aktualnie w trakcie budowy znajduje się nowoczesne wysypisko odpadów „Centrum Utylizacji Odpadów Gmin Łużyckich w Lubaniu”, zlokalizowane na terenie nieczynnego wyrobiska bazaltu w Łużyckich Kopalniach Bazaltu. Wysypisko będzie obsługiwać także sąsiednie gminy: Siekierczyn, Olszynę. Na zlecenie Urzędu Miasta dla inwestycji została opracowana w 1996 r. kompleksowa dokumentacja budowlana. Realizację zadania rozpoczęto w

1997 r., jego zakończenie planowane jest na 2001 r. Wysypisko zapewni bezpieczne składowanie odpadów komunalnych systemem warstwowym, z ugniataniem mechanicznym, rekultywacją bieżącą oraz odprowadzaniem odcieków na zewnątrz kwatery. Wysypisko prowadzić będzie:

- selekcję i przechowywanie odpadów problematycznych, pochodzących z gospodarstw domowych,
- demontaż odpadów wielkogabarytowych,
- sortowanie w celu odzyskania surowców wtórnych i wstępną ich obróbkę,
- kompostowanie odpadów biologicznych.

Ze względu na charakter inwestycji oraz wielkość środków niezbędnych na realizację docelowego wyposażenia wysypiska przewiduje się etapowanie inwestycji. Docelowo planuje się wprowadzenie gospodarczego wykorzystania surowców wtórnych (w tym gazu i bioodpadków). Zakłada się 25-letni okres działalności wysypiska.

II-7. UWARUNKOWANIA STRUKTURY WŁADANIA GRUNTAMI

1. **Struktura władania gruntami miasta jest zróżnicowana, zaś szczególne znaczenie dla rozwoju miasta ma określenie głównych gestorów gruntów niezainwestowanych.** Wśród gruntów niezainwestowanych w mieście znaczną powierzchnię zajmują grunty komunalne oraz grunty Skarbu Państwa pozostające we władaniu Agencji Własności Rolnej. Grunty komunalne skupione są głównie w zachodniej części miasta. Duży udział wśród nich mają tereny byłych poligonów. Tereny we władaniu Agencji Własności Rolnej położone są w północno-zachodniej części miasta. Oddzielną grupę stanowią grunty będące własnością Skarbu Państwa, pozostające w użytkowaniu wieczystym zakładów. Wśród terenów niezainwestowanych rozciągają się one w zachodniej i południowej części miasta – głównie w granicach terenów górniczych wyznaczonych dla złóż bazaltu. Grunty prywatne niezainwestowane zajmują duże powierzchnie w dzielnicy Księginki i w dzielnicy Uniegoszcz.
2. **Grunty Skarbu Państwa** z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste zajmują ogółem¹ 764 ha (47,4% og. pow. gminy), w tym:
 - grunty w zasobach Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa - 218 ha,
 - grunty Państwowego Gospodarstwa Leśnego - 37 ha,
 - grunty w trwałym zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych
 - z wyłączeniem gruntów PGL - 134 ha,
 - grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste - 1 ha,
 - grunty państwowych osób prawnych - 1 ha,
 - grunty pozostałe - 93 ha.
3. **Grunty gmin i związków międzygminnych** stanowią ogółem¹ 441 ha (27,3% og. pow. gminy), w tym:
 - grunty tworzące zasób gruntów komunalnych - 217 ha,
 - grunty komunalne w zarządzie lub posiadaniu jednostek organizacyjnych gmin i związków międzygminnych - 74 ha,
 - grunty gmin i związków międzygminnych przekazane w użytkowanie wieczyste - 85 ha,
 - grunty pozostałe - 65 ha
4. **Grunty osób fizycznych** zajmują ogółem 397 ha (24,6% og. pow. gminy), w tym:
 - grunty wchodzące w skład gospodarstw rolnych - 266 ha,
 - grunty pozostałe: - 131 ha,
 - grunty spółdzielni - 2,0 ha,

- grunty kościołów i związków wyznaniowych - 3,0 ha,
 - grunty osób prawnych nie zaliczone do ww. wymienionych - 6,0 ha,
5. W ciągu 1997 r. przejęto na mienie komunalne łącznie 3,0 ha gruntów, natomiast rozdysponowano, tj. sprzedano lub oddano w użytkowanie wieczyste 4,0 ha. Skomunalizowano m.in. zabudowania „Lubańskiej Bawełny” S.A. oraz były Zakład Energetyki Ciepłej.

II-8. UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z ISTNIEJĄCYM STANEM ZAINWESTOWANIA I DOTYCHCZASOWYM ROZWOJEM STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

- 1. Ukształtowana w dotychczasowym rozwoju przestrzennym miasta jego struktura funkcjonalno-przestrzenna w pełni wykorzystuje istniejące uwarunkowania terenowe, nie naruszając tych ich części, jakie w formie barier rozwojowych wyraźnie tu występują.** Bariery te tworzące naturalne ramy dla rozwoju układu urbanistycznego miasta to m. in.: dolina Kwisy oraz Siekierki, złoża bazaltu, położone w południowo-wschodniej części miasta oraz kompleks parkowy Kamiennej Góry. Obok głównych ciągów komunikacyjnych, drogowych a zwłaszcza kolejowych podstawowe, ww. bariery stanowią bardzo trwałe elementy przyrodniczo-technicznego rusztu rozwoju przestrzennego. Ich uwzględnienie w ukierunkowaniu rozwoju miasta jest jedną z zasadniczych przesłanek, jaką można wskazać wśród uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego.
- 2. Strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta tworzą bardzo zróżnicowane elementy różniące się stanem i jakością zagospodarowania, stopniem wykorzystania przestrzeni i standardami.** Wśród podstawowych elementów tej struktury wymienić należy:
 - Stare Miasto z historycznie ukształtowanym, zabytkowym układem urbanistycznym, ze skoncentrowanymi tu usługami ogólnomiejskimi oraz zróżnicowanymi co do standardów zespołami zabudowy,
 - tereny zabudowy mieszkalno-usługowej, zlokalizowane wzdłuż ciągów ul. Armii Krajowej - Zawidowskiej, Dąbrowskiego, T. Kościuszki - Leśnej, w większości zrealizowane przed 1945 r.,
 - tereny zuniformizowanej zabudowy wielorodzinnej w rejonie ul. Kazimierza Wielkiego i Słowackiego, zrealizowane po 1965 r.,
 - pozostałe tereny jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, położone w północnej oraz wschodniej części miasta,
 - tereny produkcyjne, w tym eksploatacji bazaltu z koncentracją w południowo-zachodniej części miasta, a także baz i składów,
 - tereny wojskowe,
 - tereny zieleni urządzonej, w tym parku miejskiego, cmentarzy oraz ciągów zieleni towarzyszącej wysokiej i niskiej,
 - tereny upraw polowych,
 - tereny dróg i szlaków kolejowych oraz obiektów obsługi technicznej miasta.

Ww. elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej należy poddać zróżnicowanym zabiegom porządkującym, zaś w części północnej modernizacji i odnowie.

- 3. W istniejącej strukturze przestrzennej miasta mimo iż nie występują tu rażące konflikty funkcjonalno-przestrzenne, stwierdzić należy występowanie szeregu terenów o niskiej jakości zagospodarowania przestrzennego, a także terenów występowania uciążliwości o lokalnym charakterze dla życia mieszkańców.** Wśród terenów tych wymienić m.in. należy:
 - zespół Starego Miasta, zabudowany w części w ramach odbudowy zniszczeń wojennych typowymi dla okresu lat sześćdziesiątych i siedemdziesiątych zuniformizowanymi blokami mieszkalnymi a

także nie w pełni zrewaloryzowanymi i udostępnionymi dla bieżących potrzeb obiektami zabytkowymi; z punktu widzenia aktualnych kryteriów niezbędne jest przeprowadzenie zabiegów humanizujących zabudowę blokową, wprowadzoną w obszar Starego Miasta, które m.in. pozwolą na uzyskanie ich zindywidualizowanego charakteru,

- zespoły wieloblokowej zabudowy wielorodzinnej z ubogim programem usług towarzyszących i urządzonych zespołów zieleni, wymagające gruntownej modernizacji i uzupełnienia obiektami usługowymi oraz rekreacyjnymi w trwałej zabudowie o wysokich walorach estetyczno-użytkowych,
- tereny poeksploatacyjne i najbliższe otoczenie zakładów eksploatacji bazaltu.

II-9. IDENTYFIKACJA GŁÓWNYCH PROBLEMÓW ROZWOJU MIASTA

Analiza uwarunkowań związanych z istniejącym stanem zagospodarowania przestrzennego oraz dotychczasowymi kierunkami rozwoju przestrzennego miasta pozwala na wyodrębnienie następujących, głównych problemów jego rozwoju przestrzennego.

Wymienić należy tu m.in.:

- niezadowalające postępy w eliminacji zagrożeń dla stanu środowiska, w tym dla czystości powietrza a zwłaszcza dla czystości wód zarówno na terenie miasta jak i w jego otoczeniu,
- brak postępów w rekultywacji zdegradowanych terenów poeksploatacyjnych na obszarach istniejących kopalni bazaltu,
- brak wykształconego, zróżnicowanego i w pełni zintegrowanego systemu miejskich terenów zielonych, powiązanego z otaczającymi miasto kompleksami leśnymi oraz dolina Kwisy,
- brak pełnej integracji przestrzennej nowych zespołów zabudowy mieszkalnej i mieszkalno-usługowej z historycznie wykształconym obszarem śródmiejskim, (możliwej do uzyskania przy pomocy w pełni zagospodarowanych bezkolizyjnie poprowadzonych ciągów pieszych i pieszo-rowerowych),
- utrzymywanie się kolizyjności pomiędzy funkcjami produkcyjnymi, a mieszkalno-usługowymi i rekreacyjnymi w części obszaru miasta,
- brak zadowalających postępów w pełnej odnowie historycznego centrum miasta i w przywróceniu mu utraconych walorów i klimatu, (związanych z wyjątkowo niesprzyjającymi dla realizacji tego celu skutkami II wojny światowej i przesądzeniami inwestycyjnymi z okresu powojennego),
- brak społecznej aprobaty dla rygorystycznego stosowania wysokich wymagań architektonicznych i estetycznych przy realizacji nowych inwestycji, zarówno w obszarze śródmiejskim jak i na pozostałych terenach miejskich,
- brak atrakcyjnych terenów przygotowanych dla wprowadzenia inwestycji przemysłowych i usługowych (o dogodnych warunkach naturalnych, stanowiących własność gminy, dogodnie skomunikowanych, łatwych do uzbrojenia),
- nie zakończony proces pełnej modernizacji sieci uzbrojenia miejskiego oraz układu drogowego i ulicznego.

CZĘŚĆ III – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

III-1. CELE I MODEL ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

1. Celem strategicznym rozwoju społeczno - gospodarczego i przestrzennego m. Lubań Śl. jest uzyskanie takiej jego struktury, która w harmonijny zrównoważony sposób wykorzystuje walory przyrodnicze i kulturowe miasta oraz jego zasoby dla poprawy warunków życia jego mieszkańców. Cel ten będzie realizowany przez następujące cele bezpośrednie:
- pełne wykorzystanie przyjętych zasad ochrony i racjonalnego kształtowania środowiska przyrodniczego oraz jego rewitalizacji w procesy zrównoważonego rozwoju społeczno -

- gospodarczego i przestrzennego miasta,
 - ochrona dziedzictwa kulturowego, służąca utrwalaniu tożsamości miasta i utrzymaniu głównych elementów jego struktury funkcjonalno - przestrzennej,
 - uzyskanie wzrostu gospodarczego i zwiększenie efektywności gospodarowania przy wykorzystaniu szczególnych walorów położenia miasta,
 - uzyskanie wysokich standardów i ładu w zagospodarowaniu przestrzennym miasta oraz harmonizacja jego układu przestrzennego.
2. W modelowym ujęciu docelowego rozwoju przestrzennego miasta przyjmuje się, że głównymi elementami jego struktury funkcjonalno-przestrzennej będą:
 - spójny system urządzonych terenów zieleni, podkreślający naturalny układ jego głównych korytarzy ekologicznych, związany z dolinami rzek,
 - zrewaloryzowane zabytkowe centrum,
 - istniejący system terenów zainstalowania miejskiego, rozbudowany w kierunku zachodnim i wschodnim,
 - nowe tereny produkcyjno - usługowe, położone w północno - zachodniej i północnej części miasta,
 - rekreacyjno - wypoczynkowe tereny skupione wokół Góry Parkowej, doliny Kwisy i jej dopływów.
 3. Długofalowa realizacja ww. modelowych założeń doprowadzi do uporządkowania struktury funkcjonalno - przestrzennej miasta z wyraźnie wykształconym jego historycznym centrum oraz poprawy standardów zamieszkiwania pracy i wypoczynku. Dzięki aktywnemu porządkowaniu istniejących zespołów zabudowy, koncentracji usług przy głównych ciągach pieszych i w centrum oraz stworzeniu spójnego systemu zieleni miejskiej miasto uzyska nowoczesną, zindywidualizowaną strukturę. Jego wyposażenie w sprawne systemy obsługi technicznej oraz modernizacja układu komunikacyjnego podkreśli te walory.

III-2. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

1. Dla wprowadzenia terenów miasta w wieloprzestrzenny system terenów chronionych zakłada się objęcie ochroną doliny Kwisy w jego obrębie w formie parku krajobrazowego lub obszaru chronionego krajobrazu. Utworzenie ww. form ochrony powinno być realizowane we współpracy z gminami sąsiednimi, położonymi w dolinie Kwisy.
2. Wskazuje się na objęcia ochroną następujące obiekty przyrody nieożywionej położone na terenie miasta:
 - odsłonięcie wewnętrznej struktury lawowej w nieczynnej części kamieniołomu Księginki,
 - odsłonięcie wapieni w nieszczelnym kamieniołomie w dolinie potoku Łazek na pn. od Lubania,
 - park miejski na Kamiennej Górze z dawnym wyrobiskiem kamieniołomu i odsłoniętym ciosem kolumnowym, odsłonięciami tufów, odsłonięciami kwadrowo spękanych bazaltów i licznymi kulistymi bryłami bazaltu.
3. W celu zachowania bioróżnorodności i zasobów genowych zakłada się objęcie ochroną w formie użytków ekologicznych następujących terenów:
 - doliny potoku Łazek wraz z przylegającym do niego drzewostanem liściastym, dla zachowania naturalnego charakteru potoku i ochrony gatunków płazów gniazdujących lub na stałe przebywających na tym obszarze;
 - terenów starej żwirowni i rozlewiska dopływu Lubawki na zachód od szpitala miejskiego, dla ochrony miejsc występowania chronionych gadów;

- łągu olchowego w północnej części miasta;
 - wilgotnej łąki ze stanowiskiem storczyka majowego, położonej w zachodniej części miasta przy jego granicy;
 - fragmentu dobrze zachowanych zbiorowisk wilgotnej łąki i starodrzewu gradowego, zajmującego teren położony na południe od parku Kamienna Góra;
 - zespołu muraw i zarośli kserotermicznych, położonego na wschodnim krańcu miasta, na bazaltowym wzgórzu, w wyrobisku dawnego kamieniołomu Nowy Uniegoszcz.
4. Zakłada się ochronę starodrzewu poprzez opiekę nad pomnikami przyrody ożywionej, których liczba wynosi aktualnie 81 drzew. Zgodnie z inwentaryzacją przyrodniczą w 1998 r. postuluje się objęcie ochroną dalszych obiektów.
5. Szczególną ochroną będzie objęty system terenów zieleni urządzonej miasta z:
- parkiem na Kamiennej Górze,
 - pozostałymi parkami i skwerami,
 - terenami zieleni nieurządzonej w dolinie Kwisy i jej dopływów,
 - terenami wskazanymi do urządzenia zieleni parkowej w dolinach cieków wodnych: Siekierki i jej dopływów Gozdnicy,
 - istniejącymi alejami,
 - założeniami ogrodowymi,
 - wskazanymi do uzupełniania lub odtworzenia ciągami zieleni przyulicznej.
6. Dla poprawy jakości wód cieków wodnych zakłada się w studium:
- kontynuację działań dla uporządkowania gospodarki ściekowej na terenie miasta,
 - współpracę w zakresie uporządkowania gospodarki ściekowej na terenie gmin sąsiednich: Lubań i Siekierczyn.
7. Dla poprawy stanu czystości powietrza atmosferycznego zakłada się :
- likwidację kotłowni Zakładów Elementów Hydrauliki Siłowej,
 - kontynuację działań proekologicznych w zakresie modernizacji lokalnych kotłowni,
 - kontynuację działań w zakresie modernizacji ciepłowni miejskiej,
 - wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu.

III-3. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

1. Dla realizacji ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych miasta zakłada się następujące kierunki działań:
- pełną ochronę konserwatorską i rewaloryzację układu urbanistycznego Starego Miasta z obiektami zabytkowymi znajdującymi się w jego obrębie,
 - częściową ochroną konserwatorską układu urbanistycznego terenów Śródmieścia i obszaru XIX-wiecznego parku miejskiego Kamienna Góra wraz z otaczającą go XIX i XX- wieczną zabudową,
 - utrzymanie ustaleń obowiązującego dotychczas planu szczegółowego Starego Miasta, w odniesieniu do zagadnień ochrony środowiska kulturowego,
 - utrzymanie obszarów objętych ochroną konserwatorską,
 - utrzymanie obszarów objętych ochroną archeologiczną,
 - pełną ochronę konserwatorską obiektów ujętych w rejestrze zabytków oraz postulowanych do wpisania do rejestru,
 - objęcie ochroną konserwatorską obiektów wskazanych w studium,

- objęcie ochroną archeologiczną obiektów wskazanych w studium,
 - ochronę zespołów zabudowy XIX i XX- wiecznej wskazanych do ochrony i rewitalizacji, w tym m.in. terenów przy ul.: Kazimierza Wielkiego i Górniczej, Esperantystów i Klasztornej, Esperantystów i M. Reja, Willowej, Pawiej i Cichej, Warszawskiej, Robotniczej, Hutniczej, Wyspowej, Różanej, Głównej, Mostowej,
 - rewitalizację terenów zabytkowej zabudowy z udziałem zabudowy dysharmonijnej w tym m. in. terenów w rejonie ulic: Lwóweckiej, 7 Dywizji, Izerskiej,
 - podjęcie działań służących humanizacji istniejących zespołów zuniformizowanej zabudowy mieszkaniowej, zwłaszcza w zespołach zabudowy wielorodzinnej,
 - opracowanie ewidencji konserwatorskich oraz projektów zagospodarowania dla założeń parkowych i cmentarnych,
 - opracowanie uchwalenie lokalnej polityki finansowej z preferencjami dla utrzymania lokalnych walorów kulturowych i dla realizacji obiektów wznoszonych w tradycyjnej konstrukcji i formie oraz dla obiektów o twórczych rozwiązaniach architektonicznych.
2. Podstawowymi formami ochrony pozostają strefy ochrony konserwatorskiej wyznaczone w aktualnie obowiązujących planach, tym także sporządzonych przed 1994 r. Na rysunku studium wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej:
- strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Starego Miasta (określoną w aktualnie obowiązujących planach), obejmującą zespół staromiejski oraz część terenów do niego przyległych w granicach otaczającego, istniejącego układu komunikacyjnego,
 - strefę „B” ochrony konserwatorskiej (określoną w aktualnie obowiązujących planach oraz postulatową), obejmującą obszar śródmieścia oraz obszar XIX -wiecznego parku miejskiego Kamienna Góra wraz z otaczającą go XIX- i XX -wieczną zabudową.
3. W strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej wszelka działalność badawcza, projektowana i realizacyjna wymaga uzyskania pozwolenia, wytycznych lub opinii właściwych władz konserwatorskich. Ochrona konserwatorska w obszarze planu obejmuje w szczególności:
- historyczne i zrekomponowane rozplanowanie przestrzenne,
 - zabytkowe i tradycyjne obiekty ustalone w planie,
 - zabytkowe i tradycyjne elementy zagospodarowania terenu,
 - tereny udowodnionych i potencjalnych reliktyw archeologicznych,
 - wartości krajobrazowe historycznych wnętrz urbanistycznych,
 - wartości krajobrazowe otoczenia obiektów i zespołów zabytkowych.
4. W strefie „B” ochrony konserwatorskiej ustala się:
- zachowanie charakteru zabytkowej zabudowy i układów przestrzennych,
 - utrwalenie historycznych struktur przestrzennych,
 - dostosowanie nowych obiektów do charakteru historycznej zabudowy i układów przestrzennych w zakresie sytuacji, skali i formy architektonicznej,
 - uzupełnienie historycznej zabudowy w rejonie ul. Łużyckiej, Kopernika z uwzględnieniem wartości kulturowych i krajobrazowych,
 - rewaloryzację Parku na Kamiennej Górze.
5. Poza ww. strefami ochrony konserwatorskiej ochronie podlegają także:
- tereny zabudowy XIX i XX-wiecznej, gdzie obowiązuje zachowanie charakteru zabudowy i układów przestrzennych oraz dostosowanie nowych obiektów w zakresie sytuacji, skali form architektonicznych do form tradycyjnie wykształconych o pozytywnych wartościach architektonicznych, zwłaszcza w obrębie postulowanej strefy ochrony terenów harmonijnej zabudowy XIX i XX-wiecznej w rejonach:

- ul. Kazimierza Wielkiego i ul. Górniczej,
 - ul. Esperantystów i ul. Klasztornej,
 - ul. Esperantystów i ul. M. Reja,
 - ul. Willowej, Pawiej i Cichej,
 - ul. Wyspowej,
 - ul. Różanej, Głównej, Mostowej, oraz w obszarze ograniczonym ulicami: Warszawską, Robotniczą, Hutniczą,
- strefy ochrony ekspozycji sylwety Starego Miasta, gdzie obowiązuje określenie zasad lokalizacji obiektów, ich gabarytów, form architektonicznych nie kolidujące z walorami widokowymi (z preferencją dla obiektów nawiązujących do tradycyjnej zabudowy),
 - stref ochrony archeologicznej, gdzie obowiązuje zakaz zabudowy i eksploatacji terenu bez badań i nadzoru archeologicznego bądź zakaz naruszania terenu bez nadzoru archeologicznego.
6. Pełnej ochronie podlegają na terenie miasta obiekty ujęte w rejestrze konserwatorskim (wykaz obiektów w rozdz. II-2). W trakcie ich remontu i modernizacji dopuszcza się działania wyłącznie konserwatorskie wg specjalistycznych projektów i pod nadzorem konserwatorskim oraz zakazuje się wprowadzania wszelkich zmian bryły, detalu, wnętrza i wyposażenia. Postuluje się także, aby wpisać do rejestru zabytków m.in. następujące obiekty:
- kościół św. Trójcy (neogotycki),
 - Dom Solny (spichlerz), Pl. Strażacki,
 - budynek przy ul. Armii Krajowej nr 31,
 - budynki przy ul. Bankowej nr 4, 5 (Archiwum),
 - budynki przy ul. Bocznej nr 1, 2, 3, 3a, 10, 11,
 - budynki przy ul. Brackiej nr 12, 15
 - altana z XVII wieku przy ul. Dąbrowskiego nr 2,
 - zabudowania gospodarcze przy ul. Dąbrowskiego nr 2a,
 - budynki przy ul. Głównej nr 40, 40a, 45,
 - budynek przy ul. Kombatantów (Kuratorium Oświaty),
 - budynek przy ul. Mickiewicza nr 2 (Urząd Rejonowy),
 - budynki przy ul. Mikołaja nr 3, 7, 22,
 - budynki przy ul. Rynek nr 11, 12,
 - budynki przy ul. Spółdzielczej nr 13, 14, 15, 16,
 - budynki przy ul. Szkolnej nr 4, 5, 6, 7, 8,
 - budynki przy ul. Starolubańskiej nr 3, 6
 - budynki przy ul. Tkackiej nr 28, 28a, 29,
 - cmentarz przy ul. Wrocławskiej.
7. Mniej rygorystycznym wymogą podlegają obiekty, figurujące w spisie konserwatorskim prowadzonym przez WKZ (spis obiektów w załączniku). Postuluje się aktualizację i uzupełnienie spisu konserwatorskiego. W trakcie prac modernizacyjnych i remontów, prowadzonych w tych budynkach obowiązuje konieczność zachowania bryły, kształtu dachu, wystroju, elewacji i gabarytu z dopuszczeniem możliwości przekształcenia i adaptacji wnętrza.

III-4. KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

III-4.1. OGÓLNE ZASADY ROZWOJU STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

1. W ukierunkowaniu rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta dążyć będzie się do:

- przywrócenia wysokiej wartości walorów architektoniczno - urbanistycznych śródmiejskich zespołów zabudowy mieszkalnej i mieszkalno - usługowej,
- wprowadzania nowych zespołów zabudowy w taki sposób, by nie prowadziło to do gruntownych zmian historycznie ukształtowanego krajobrazu poszczególnych części miasta, czemu winna sprzyjać twórcza kontynuacja historycznie zarysowanych tendencji jego rozwoju przestrzennego,
- lokalizowania nowych zespołów zabudowy w ciągach już istniejących struktur (gęstość, skala, charakter wprowadzanych rozwiązań architektoniczno-urbanistycznych winny być dostosowane każdorazowo do indywidualnych wymogów danej lokalizacji),
- wyeliminowania powtarzalnych, typowych rozwiązań architektonicznych na rzecz indywidualnie kształtowanych nowych zespołów zabudowy, uwzględniających specyfikę terenu i lokalne tradycje budowania,
- podjęcia działań służących humanizacji istniejących zespołów zuniformizowanej zabudowy mieszkaniowej, zrealizowanej w okresie powojennym,
- przeciwdziałaniu wprowadzaniu substandardowej trwałej zabudowy w miejsca publiczne o szczególnym znaczeniu dla lokalnej społeczności.

Ww. zasady będą wprowadzane w ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2. Dla rozwoju terenów mieszkalnych i mieszkalno - usługowych zakłada się:

- lokalizację nowych obiektów oraz zespołów zabudowy mieszkalnej i mieszkalno-usługowej w ciągach już istniejących struktur,
- lokalizację nowych większych zespołów zabudowy mieszkalnej i mieszkalno-usługowej w północnej części miasta przy ul. Zgorzeleckiej, w zachodniej części miasta w rejonie ul. Królowej Jadwigi oraz w rejonie ul. Zawidowskiej oraz we wschodniej części miasta w dzielnicy Uniegoszcz (jako zespołu zabudowy rezydencjonalnej).

III-4.2. KIERUNKI ROZWOJU TERENÓW PRODUKCYJNO - USŁUGOWYCH

1. Dla rozwoju terenów produkcyjnych i usługowych zakłada się:

- lokalizację zespołów terenów produkcyjnych i usług uciążliwych w północno -zachodniej części miasta w rejonie ul. Zgorzeleckiej, w północnej części miasta w rejonie ul. Wrocławskiej, w południowej części miasta w rejonie Łużyckich Kopalni Bazaltu,
- alternatywną lokalizację terenów produkcyjnych i usług nieuciążliwych w rejonie ul. Zawidowskiej w przypadku niespełnienia kryteriów właściwej lokalizacji przez tereny ww. wymienione,
- docelowe wyprowadzanie terenów produkcyjnych, baz i składów, usług uciążliwych poza teren śródmieścia i ich lokalizację na ww. terenach,
- przeznaczenie części dużych zakładów przemysłowych (m.in. Zakładów Naprawczych Taboru Kolejowego S.A., Lubańskiej Bawełny S.A.) na cele usług publicznych, usług komercyjnych lub produkcji nieuciążliwej; w obrębie Zakładów ZNTK wzdłuż ul. Kościuszki ustala się możliwość lokalizacji zabudowy mieszkalno- usługowej.

2. Zakłada się utrzymanie istniejących kopalni bazaltu przy założeniu prowadzenia eksploatacji w granicach obszarów górniczych określonych w koncesjach i w planach zagospodarowania przestrzennego i prowadzenia działań minimalizujących ich uciążliwość dla środowiska, takich jak:

- prowadzenie sukcesywnej rekultywacji terenu zgodnie z planami rekultywacji,
- ograniczanie uciążliwości transportu poprzez stosowanie większego udziału transportu kolejowego,
- prowadzenie działalności ograniczającej uciążliwość dla środowiska.

3. Na terenach zajętych przez obiekty administracyjne, socjalne oraz inne związane z eksploatacją surowców i działalnością górnictw dopuszcza się, zwłaszcza po zakończeniu eksploatacji lokalizację:
 - obiektów usługowych,
 - obiektów przemysłowych i różnej działalności gospodarczej,
 - obiektów magazynowych, baz komunalnych i budowlanych,
 - obiektów obsługi produkcji rolnej,
 - obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

II-4.3. KIERUNKI PRZEKSZTAŁCENIE TERENÓW ROLNYCH I LEŚNYCH

1. Ze względów ekologicznych oraz w związku z intensyfikacją procesów urbanizacyjnych zakłada się ograniczenie rozwoju funkcji rolniczej na obszarze miasta. Dotychczasowe obiekty obsługi rolniczej winny być wykorzystane na cele związane z rolnictwem i jego przetwórstwem. Dopuszcza się ich przeznaczenie na cele produkcji i usług nieuciążliwych. Tereny gleb zdegradowanych o niskiej bonitacji winny być przeznaczone pod zalesienie lub na cele upraw energetycznych.
2. Zakłada się powiększenie terenów leśnych o sukcesywnie zadrzewiane tereny poeksploatacyjne oraz tereny byłego poligonu w południowo - zachodniej części miasta. W zakresie gospodarki leśnej ustala się utrzymanie funkcji ochronnej i rekreacyjnej lasów na terenie miasta. Lasy w obszarze miasta uznaje się za parki leśne, przeznaczone do bezpośredniej penetracji ludności z zachowaniem naturalnego drzewostanu. Wybrane kompleksy leśne cenne pod względem przyrodniczym wskazuje się do objęcia ochroną.

III-4.4. KIERUNKI ROZWOJU TERENÓW TURYSTYKI I REKREACJI

1. **Zakłada się rozwój różnorodnych form rekreacji i turystyki tranzytowej, w tym zwłaszcza biznesowej oraz w mniejszym stopniu turystyki krajoznawczej.**

Aktywizacja i udostępnienie nowych terenów dla rekreacji i wypoczynku będzie mieć miejsce w obszarze projektowanego systemu terenów zieleni i terenów otwartych. Ustala się dalszą rozbudowę i modernizację istniejących terenów rekreacji i turystyki z wykorzystaniem:

 - istniejącego systemu terenów zieleni i terenów otwartych miasta, a także terenów rozbudowujących ten system,
 - kompleksu rekreacyjno - turystycznego na Kamiennej Górze,
 - kompleksu rekreacyjnego MOSiR i budowanym krytym basenem.

Dla obsługi turystyki tranzytowej przewiduje się przeznaczenie nowych terenów dla obsługi ruchu samochodowego, położonych wzdłuż głównych dróg krajowych.
2. **Dla rozwoju funkcji rekreacji i turystyki zasadnicze znaczenie ma realizacja miejskiego systemu dróg rowerowych i tras turystycznych w powiązaniu z układem regionalnym.**

Wyznaczone w obrębie miasta ścieżki rowerowe wymagają budowy nawierzchni i wydzielenia pasa ruchu dla rowerów. Zakłada się powiązanie ciągami spacerowymi i rowerowymi istniejących i projektowanych terenów zieleni oraz kompleksów leśnych, m.in. terenów zieleni w dolinie Siekierki i Gozdnicy z doliną potoku Łazek. Budowa systemu tras rowerowych winna być kontynuowana na terenach gmin sąsiednich: w gminie wiejskiej Lubań, gm. Siekierczyn, gm. Platerówka. Zakłada się wspólne zrealizowanie:

 - ścieżki rowerowej z Osiedla Piastów na kąpielisko w Siekierczynie; przeprowadzonej od PEC-

- u przez potok Gozdnicza, wzdłuż ogródków działkowych, przez kompleksy leśne na terenie gm. Lubań i dalej drogą asfaltową przez Siekierczyn do miejscowości Rudzica, skąd biegłaby przez Mikułową lub Włosień do międzynarodowego szlaku rowerowego Zgorzelec/Górlitz–Świeradów Zdrój;
- ścieżki rowerowej poprowadzonej z Parku na Kamiennej Górze przez Lubański Wielki Las, m.in. obok Bukowej Góry do zabudowań Leśnictwa Platerówka;
 - obiektów towarzyszących takich jak miejsca wypoczynkowe, wiaty, parkingi.

III-5. KIERUNKI MODERNIZACJI I ROZBUDOWY UKŁADU KOMUNIKACJI

1. Zakłada się przebudowę i modernizację układu komunikacyjnego miasta poprzez przebudowę i modernizację, polegającą na:
 - modernizacji ciągu drogi krajowej Nr 356 poprzez budowę drugiej jezdni w ulicach: Rybackiej, Warszawskiej, Jeleniogórskiej wraz z budową drugiego mostu na rzece Kwisie oraz przebudowę skrzyżowań; planuje się modernizację całego ciągu do parametrów G2/2 z jezdnią - 2 x 7,0 m z pasem rozdziálu, z obustronnymi chodnikami o szer. 4,5 m, oddzielonymi od jezdni pasem zieleni i wydzielonymi pasami ruchu dla rowerzystów, z szerokością linii rozgraniczających = 40 m;
 - budowie nowego odcinka drogi od ulicy Leśnej do drogi Nr 356 (z włączeniem w miejscowości Jałowiec); droga ta stanowić będzie obejście centrum miasta na kierunku do Leśnej, co w perspektywie otwarcia przejścia granicznego w Miłoszowie dla pojazdów samochodowych staje się sprawą pilną; projektowany przebieg obejścia jest praktycznie jedynym możliwym do realizacji ze względu na ukształtowanie terenu, obecne zainwestowanie oraz konieczność zachowania obecnych polderów rzeki Kwisy, co wyklucza inne analizowane warianty; po zrealizowaniu projektowanego odcinka drogi cały ruch drogowy z kierunku Zgorzelca, Bolesławca, Żagania, Jeleniej Góry omijać będzie centrum miasta; drogę projektuje się w parametrach klasy G z jezdnią 7,0 m z obustronnymi poboczeniami, z szerokością pasa drogowego = 20 m; w pasie drogowym projektuje się niezależny ciąg pieszo-rowerowy szerokości 2,5 m;
 - budowie nowego połączenia od ulicy Podwale do ulicy Armii Krajowej, co usprawni ruch drogowy na kierunku do Zawidowa i Bogatyni;
 - budowie nowych ulic zbiorczych obsługujących istniejące i projektowane zespoły mieszkaniowe;
 - budowie drogi prowadzącej od skrzyżowania drogi krajowej Nr 356 z drogą Nr 296 w kierunku Osiedla Piastów II, jako przełożenie obecnego przebiegu drogi wojewódzkiej Nr 357 projektuje się drogę główną o parametrach G1/2 z jezdnią jednoprzestrzenną szer. 7 m, z obustronnymi chodnikami i ścieżką rowerową, z szerokością linii rozgraniczających min. 25 m;
 - modernizacji podstawowego układu ulic do pełnych parametrów ulic G (głównych) i Z (zbiorczych) tak aby odpowiadały one warunkom technicznym, dla dróg publicznych i ich usytuowania.
2. Zakłada się utrzymanie i modernizację istniejących linii kolejowych:
 - nr 274 pierwszej kategorii państwowego znaczenia Wrocław Świebodzki -Zgorzelec - granica państwa, biegnącej przez Wałbrzych, Jelenią Górę, Gryfów Śl., Lubań, Mikułową, zelektryfikowaną na odcinku do Lubania Śl., (z założeniem elektryfikacji jej dalszego odcinka),
 - nr 279 pierwszej kategorii państwowego znaczenia Lubań Śl. - Węgliniec przez Gierałtów, w całości zelektryfikowaną,
 - nr 337 miejscowego znaczenia Lubań Śl. - Leśna przez Kościelnik, dla pasażerskiego ruchu lokalnego.

III-6. KIERUNKI MODERNIZACJI I ROZBUDOWY UKŁADU SIECI I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

III-6.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ

1. Zakłada się utrzymanie i rozbudowę istniejącego systemu zaopatrzenia miasta w wodę. Zapewnia on zaspokojenie potrzeb jego mieszkańców w wieloletniej perspektywie przy założeniu jego rozbudowy i modernizacji. Podstawą zaopatrzenia w wodę odbiorców na terenie Lubania jest ujęcie wód podziemnych zlokalizowane na terenie wsi Pisarzowice składające się z 11 studni głębinowych. Usankcjonowana pozwoleniem wodno-prawnym wydajność tego ujęcia wynosi $Q_{wdmax}=12.000 \text{ m}^3/\text{d}$. Pompy głębinowe ulokowane w studniach przetłaczają ujmowaną wodę rurociągiem D_n 300 mm do zakładu uzdatniania wody zlokalizowanego na skrzyżowaniu ulic A. Mickiewicza i J. Dąbrowskiego. Magistrala i rozdzielcza sieć wodociągowa obejmuje cały obszar zurbanizowany współpracując ze zbiornikiem zapasowo-wyrównawczym o pojemności $V = 500 \text{ m}^3$ zlokalizowanym na Kamiennej Górze.
2. Poza miejskim systemem wodociągowym istnieją na terenie miasta układy lokalne obsługujące zakłady przemysłowe i obiekty usługowe o funkcji specjalnej, do których należą m.in.: Lubańska Bawełna S.A., Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego S.A., Łużyckie Kopalnie Bazaltu i Szpital Rejonowy.
3. Przyjmuje się utrzymanie istniejącego zakresu przy średnim zużyciu wody w mieście od 7.000 do 10.000 m^3 w okresach maksymalnego jej zużycia. Wielkości te są niższe od wartości normatywnych wskazanej poniżej:

Tab. nr 10. Bilans zapotrzebowania na wodę

Lp.	Elementy zagospodarowania przestrzennego	Liczba mieszkańców	q _{wj}	Q _{wdśr}	N _d	Q _{wdmax}	N _h	Q _{whmax}	q _{ws} dm ³ /s
	-	Mk	dm ³ /Mk.d	m ³ /d	-	m ³ /d	-	m ³ /h	dm ³ /s
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Mieszkalnictwo	24.500	230	5.635	1,50	8.452	2,50	880,0	244,5
	Usługi		65	1.592	1,30	2.070	2,80	241,0	66,9
	Komunikacja		7	171	1,20	206	4,00	34,0	9,5
	Ulice i place		13	318	2,50	796	1,50	50,0	13,9
	Zieleń		10	245	6,00	1.470	3,00	184,0	51,0
	Przemysł i składy		100	2.450	1,15	2.817	1,50	176,0	48,9
	Razem	24.500	-	10.411	-	15.811	-	1.565,0	434,7
7.	Ochrona p.poż								20,0
OGÓŁEM:									454,7

4. Prawidłowe funkcjonowanie systemu wodociągowego ukierunkowane na zagwarantowanie pewności zaopatrzenia odbiorców wymaga jego rozbudowy dla pozyskania nowych źródeł zasilania. Rozwiązaniem postulowanym jest włączenie do systemu miejskiego ujęcia wody zlokalizowanego na terenie ZNTK po rozwiązaniu problemów formalno-prawnych i technologicznych. Postulowanymi działaniami równoległymi są również: budowa drugiego rurociągu przesyłowego z ujęć wody w Pisarzowicach oraz powiększenie wielkości retencji wody w zbiornikach zapasowo - wyrównawczych. Zakłada się rozbudowę istniejącego zbiornika zapasowo - wyrównawczego zlokalizowanego w parku na Kamiennej Górze. Docelowo zakłada się rozbudowę stacji uzdatniania wody. Dla jej lokalizacji wskazuje się przeznaczenie części ogrodów działkowych w rejonie ulic A. Mickiewicza i J. Dąbrowskiego w sąsiedztwie Zakładów Wodociągowych.

Tab. nr 11. Przepustowość zbiorników zapasowo-wyrównawczych

Lp.	Charakter retencji	Parametr charakterystyczny	Wielkość retencji	Uwagi
	-	-	m ³	-
1.	Wyrównawcza	19% Qw dmax	3.000	
2.	Technologiczna	1% Qw dmax	150	
3.	Asekuracyjna:			
3.1	■ p. pożarowa	-	200	
3.2	■ awaryjna	5% Qw dmax	750	
3.3	■ na cele specjalne	5% Qw dmax	750	
R A Z E M			4.850	

Przyjęto: Vc = 4.800 m³

III-6.2. ODPROWADZANIE I UNIESZKODLIWIANIE ŚCIEKÓW

1. Intensywne działania inwestycyjne prowadzone w ostatnich latach przyczyniły się do znacznego rozszerzenia obszaru oddziaływania miejskiego systemu kanalizacyjnego obsługiwanego przez miejską oczyszczalnię ścieków o przepustowości $Q_s \text{ dmax} = 9.100 \text{ m}^3/\text{d}$. Sukcesywnie prowadzone prace zmierzają do objęcia kanalizacją sanitarną nowych terenów bazujących dotychczas na rozwiązaniach indywidualnych i nakierowane są na przebudowę układu kanalizacyjnego na obszarach występowania kanalizacji ogólnospławnej w kierunku doprowadzenia do pełnego rozdziału ścieków sanitarnych i wód opadowych na obszarze całego miasta.
2. Miejski system kanalizacyjny obejmie docelowo wszystkie istniejące obszary zurbanizowane stwarzając dogodne warunki do rozbudowy na obszarach wskazywanych pod zabudowę. Wyróżnić tu można obszary o bardziej lub mniej dogodnych warunkach powiązania z miejskim systemem kanalizacyjnym. Istniejące warunki terenowe wymuszają na niektórych obszarach stosowanie pompowych systemów odprowadzania ścieków.
3. Przepustowość miejskiej oczyszczalni ścieków daje możliwości przyłączenia do miejskiego systemu kanalizacyjnego całego obszaru zainwestowanego i wszystkich terenów planowanych pod zabudowę. Do systemu tego przyłączone mogą być również miejscowości przyległe dogodnie położone (Zaręba, Siekierczyn). Dla planowanych nowych inwestycji sieciowych niezbędne będzie podniesienie niskiego obecnie poziomu technologicznego miejskiej oczyszczalni ścieków.

III-6.3. ENERGETYKA

1. Zakłada się utrzymanie funkcjonowania podstawowego zasilania miasta w energię elektryczną z istniejącej rozdzielni R-307 zlokalizowanej w południowej części miasta. Dystrybucją oraz przesyłem energii elektrycznej na terenie miasta zajmuje się Rejon Energetyczny w Lubaniu. Odbiorcy energii elektrycznej zasilani są w przeważającej części liniami kablowymi średniego napięcia poprzez stacje transformatorowe 20/0,4kV. Obszary wskazane pod zabudowę mieszkalno-usługową i produkcyjną będą wymagały budowy nowych linii średniego napięcia oraz stacji transformatorowych. Jednocześnie w studium rezerwuje się teren pod budowę nowej rozdzielni 110/20kV w zachodniej części miasta, w rejonie ul. Królowej Jadwigi. Lokalizacja nowych stacji transformatorowych będzie ustalana na etapie sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego i wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Ustalenie prawidłowych zasad gospodarowania nośnikami energii w świetle ustaleń nowego prawa energetycznego obliguje władze samorządowe do wykonania specjalistycznych opracowań studialnych, w których ustalone zostałyby najbardziej opłacalne kierunki

inwestowania. W studium zakłada się ponadto możliwość lokalizacji w obrębie miasta obiektów energii niekonwencjonalnej np. elektrowni wiatrowych.

III-6.4. ZAOPATRZENIE W GAZ

Układ zaopatrzenia miasta w gaz jest wystarczający z punktu widzenia stworzenia podstaw dla funkcjonowania miejskiego systemu gazowniczego, co umożliwia jego rozbudowę we wszystkich postulowanych kierunkach. Zaopatrzenie w gaz odbiorców na terenie Lubania jest realizowane na bazie gazociągu wysokiego ciśnienia, biegnącego przez północne tereny niezainwestowane z odgałęzieniem w kierunku południowym, prowadzonym wzdłuż zachodniej granicy miasta. Gazociągi te przez dwie stacje redukcyjno-pomiarowe I stopnia zapewniają dostawę gazu na wszystkie cele, w tym ogrzewanie budynków. Ustala się doprowadzenie sieci gazowej ze stacji rozdzielczej zlokalizowanej w pobliżu ul. Zawidowskiej na obszar gm. Siekierczyn, w pierwszej kolejności do miejscowości Zaręba, Siekierczyn i Wesołówka, a docelowo na pozostały teren.

III-6.5. CIEPŁOWNICTWO

1. Zdala czynny system ciepłowniczy uzupełniony gazem jako równoważnym źródłem energii stanowić będą podstawę zaopatrzenia odbiorców w energię ciepłą. Funkcjonujący aktualnie system, znacznie rozbudowany i zmodernizowany w ostatnich latach, zarówno zakresie wytwarzania jak i dystrybucji energii cieplnej pozwolił na wyłączenie z eksploatacji kilkudziesięciu uciążliwych kotłowni zlokalizowanych w śródmieściu. Zakłada się dalszy rozwój istniejącego systemu ogrzewania miasta poprzez włączanie do sieci cieplnej kolejnych obiektów mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych.
2. Zaopatrzeniem miasta w energię ciepłą kieruje Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Lubań Sp. z o.o. Źródło zasilania stanowią dwie kotłownie: kotłownia znajdująca się na Osiedlu Piastów II i kotłownia przy ul. Torowej. Kotłownie te są połączone wspólną siecią ciepłą tworząc zbiorczy miejski system ciepłowniczy, do którego włączone są budynki mieszkalne wielorodzinne oraz administracyjno-usługowe. Długość sieci cieplnej, zasilającej ok. 7300 mieszkańców wynosi około 11 km. Sumaryczna moc cieplna kotłowni „Piast II” i przy ul. Torowej wynosi około 25,4 MW. Dalsza rozbudowa miejskiej sieci cieplnej przy równoległym zakładanym zwiększeniu mocy cieplnej kotłowni „Piast II” o ok. 6 MW są podstawowymi zamierzeniami inwestycyjnymi w zakresie rozbudowy miejskiego systemu ciepłowniczego.
3. Odbiorcy indywidualni na terenie miasta korzystają z różnorodnych nośników energii takich jak: gaz, olej opałowy, węgiel kamienny i brunatny, koks i drewno. W ostatnich latach duża ilość odbiorców modernizuje lokalne kotłownie przechodząc na zastosowanie paliw, takich jak gaz. Zakłada się dalszą modernizację istniejących systemów grzewczych i wprowadzanie w nowych obiektach proekologicznych i energooszczędnych systemów ogrzewania, głównie przy wykorzystaniu gazu ziemnego.

III-6.6. TELEKOMUNIKACJA

Zakłada się rozbudowę istniejącej centrali telefonicznej, zlokalizowanej w centrum Lubania oraz rozwój sieci telekomunikacyjnej w obszarze miasta. Obecna centrala telefoniczna, do której w ostatnich latach przyłączono około 2.000 NN posiada pojemność 6.488 NN. Jest ona przyłączona do kabla światłowodowego relacji Lwówek Śl. - Lubań - Zgorzelec. Rozwój sieci telefonii komórkowej realizowany będzie w oparciu o indywidualne plany rozwojowe poszczególnych sieci. Lokalizacja stacji bazowych sieci telefonii komórkowej będzie ustalana na etapie sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego i wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

III-6.7. GOSPODARKA ODPADAMI

Obsługa gminy w zakresie składowania odpadów będzie zapewniona przez nowe wysypisko, dla którego zakłada się okres funkcjonowania 25 lat.

Zlokalizowane zostało ono w południowej części miasta w sąsiedztwie Łużyckich Kopalni Bazaltu. Wysypisko będzie obsługiwać także sąsiednie gminy: Siekierczyn, Olszynę Lubańską i Leśną. Zapewni bezpieczne składowanie odpadów komunalnych systemem warstwowym, z ugniataniem mechanicznym, rekultywacją bieżącą oraz odprowadzeniem odcieków na zewnątrz kwatery.

Wysypisko prowadzić będzie:

- selekcję i przechowywanie odpadów problematycznych, pochodzących z gospodarstw domowych,
- demontaż odpadów wielkogabarytowych,
- sortowanie w celu odzyskania surowców wtórnych i wstępną ich obróbkę,
- kompostowanie odpadów biologicznych.

Docelowo planuje się wprowadzenie gospodarczego wykorzystania surowców wtórnych (w tym gazu i bioodpadków).

III-6.8. GOSPODARKA PRZECIWPOWODZIOWA

W zakresie infrastruktury związanej z gospodarką przeciwpowodziową nie przewiduje się budowy na rzece Kwisie nowych zbiorników przeciwpowodziowych. Gospodarka przeciwpowodziowa opierać się będzie na sprawnym funkcjonowaniu już istniejących urządzeń. W miarę potrzeb będą budowane nowe urządzenia zabezpieczające przed powodzią. Nie zaleca się lokalizacji nowych obiektów na terenach zalewowych. Dopuszcza się modernizację istniejących obiektów i w wyjątkowych przypadkach realizację nowych inwestycji nie przeznaczonych na pobyt stały ludności. Realizując ww. obiekty należy przewidzieć ich zabezpieczenie poprzez podniesienie terenu i zastosowanie odpowiednich konstrukcji i urządzeń.

Uwaga: zasięg terenów zalewowych nie został dla miasta Lubań prawnie ustanowiony. Tereny zalewowe zostały wyznaczone poprzez określenie zasięgu powodzi z 1977 r. i 1997 r. (oznaczone na rysunkach uwarunkowań i kierunków studium w skali 1:10 000).

III-6.9. CMENTARNICTWO

Aktualnie potrzeby w zakresie cmentarnictwa są realizowane poprzez funkcjonowanie istniejącego cmentarza komunalnego przy ul. Wrocławskiej. Dla potrzeb w tym zakresie wyznaczone zostały tereny na północ od istniejącego cmentarza w zachodniej części miasta oraz na północ od „Starego Cmentarza”.

CZĘŚĆ IV - POLITYKA PRZESTRZENNA

IV-1. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1. Przyjęcie zasady zrównoważonego rozwoju jako podstaw strategii rozwoju całego regionu uznaje się za podstawową zasadę służącą ukierunkowaniu długookresowej strategii rozwoju przestrzennego miasta. Wiąże się z tym przyjęcie następujących celów polityki przestrzennej w jego obszarze:
 - uzyskanie stanu środowiska przyrodniczego, umożliwiającego poprawę standardów zamieszkiwania, pracy i wypoczynku oraz zmniejszenie lub eliminację zaistniałych dysproporcji i nieprawidłowości w zagospodarowaniu przestrzennym,
 - rozbudowę systemu terenów otwartych i ich wkomponowanie w procesy społeczno - gospodarczego rozwoju i zagospodarowania przestrzennego miasta z eliminacją uciążliwych wpływów na stan środowiska,
 - pełna ochrona dziedzictwa kulturowego połączona z utrwalaniem korzystnych cech historycznie wykształconej, wartościowej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta,
 - efektywny rozwój miasta dostosowany do jego zróżnicowanych przestrzennie uwarunkowań połączony z przeprowadzeniem kompleksowej restrukturyzacji jego struktury funkcjonalno - przestrzennej, w tym także głównych zakładów produkcyjnych oraz zakładów eksploatacji surowców,
 - poprawa ładu przestrzennego oraz sprawnego funkcjonowania jego układu komunikacyjnego i sieci inżynierskich miasta,

- wykorzystanie szczególnego położenia przy ważnym dla integracji Polski z Europą korytarzu komunikacyjnym o znaczeniu ponadregionalnym.
2. Realizacja ww. celów powinna doprowadzić do mierzalnej poprawy standardów:
 - ekologicznych, związanych z poprawą stanu środowiska przyrodniczego miasta, wzmocnieniem jego kondycji i walorów użytkowych oraz zapewnieniem jego stabilnej równowagi,
 - ładu społecznego, polegającego na powszechnej poprawie warunków życia, w tym m.in. wysokiej dostępności do usług i miejsc pracy oraz odpoczynku,
 - ładu ekonomicznego, związanego z ekonomizacją kosztów utrzymania miasta, tworzeniem udogodnień dla rozwoju i działalności gospodarczej przy minimalizacji obciążeń dla środowiska i infrastruktury,
 - ładu estetyczno - funkcjonalnego, związanego z poprawą strony estetycznej i technicznej terenów centrum, osiedli mieszkaniowych, a także ze stworzeniem spójnego systemu zieleni miejskiej.
 3. Przyjęte wyżej cele polityki przestrzennej miasta będą respektowane w ramach opracowania planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego oraz przy podejmowaniu decyzji dotyczących jego zagospodarowania i rozwoju przestrzennego. Obejmują one także:
 - prowadzenie stałego monitoringu zmian w zagospodarowaniu przestrzennym,
 - okresową aktualizację studium oraz prowadzenie prac nad jego uzupełnieniem o rozwiązanie problemowo ujmowanych zagadnień rozwoju przestrzennego,
 - przenoszenie przyjętych w studium rozwiązań do opracowań regionalnych i prac nad koncepcją polityki przestrzennego zagospodarowania kraju.

IV-2. INSTRUMENTY WDRAŻANIA STUDIUM

1. Ustalanie przeznaczenia terenów i zasad jego zagospodarowania należą do zadań własnych władz samorządowych, zaś podstawę dla podejmowania decyzji w tym zakresie stanowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Są one opracowywane z uwzględnieniem zasad prowadzenia polityki przestrzennej gminy, ustalonych w studium.
2. Konieczność respektowania przez władze samorządowe zobowiązań ustawy o samorządzie terytorialnym, dotyczącym m.in. objęcia przez nie wśród zadań własnych ładu przestrzennego, gospodarki terenami i ochrony środowiska prowadzą do przyjęcia zaleceń, związanych z wprowadzaniem do ustalenia planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego ustaleń studium, określających:
 - kierunki ochrony środowiska przyrodniczego,
 - kierunki ochrony środowiska kulturowego,
 - kierunki rozwoju struktury funkcjonalno - przestrzennej oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego,
 - kierunki modernizacji i rozbudowy układu komunikacji,
 - kierunki modernizacji i rozbudowy układu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
3. Zakłada się, że dla wdrożeń przyjętych w Studium ustaleń niezbędne będzie opracowanie następujących priorytetowych programów:
 - programu zrównoważonego rozwoju ochrony środowiska przyrodniczego i stanowiącego podstawę dla proekologicznego ukierunkowania polityki przestrzennego i społeczno - gospodarczego rozwoju miasta,
 - programu ochrony i odnowy środowiska kulturowego oraz poprawy ładu przestrzennego, stanowiącego podstawę dla m.in. ukierunkowania kompleksowej, zrationalizowanej i przynoszącej pozytywne efekty ekonomiczne modernizacji, rewaloryzacji i rehabilitacji zasobów mieszkalno-usługowych w obszarze centrum oraz zabudowy sąsiednich rejonów miasta,
 - programu restrukturyzacji przemysłu uwzględniający m.in. przystosowanie nie rozwojowych lub źle funkcjonujących zakładów do nowych potrzeb,

- programu aktywizacji gospodarczej miasta i rozwoju małej przedsiębiorczości,
- programu rozwoju funkcji usługowej miasta jako ośrodka powiatowego wraz z określeniem zakresu niezbędnych nowych inwestycji publicznych i gospodarki gruntami.

IV-3. ZESTAWIENIE OBSZARÓW OBJĘTYCH OBOWIĄZKIEM OPRACOWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Dla sporządzania listy terenów objętych obowiązkiem opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego kierowano się w szczególności:
 - obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - potrzebą rozwiązania istniejących konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych,
 - uwarunkowaniami związanymi z koniecznością zagospodarowania najcenniejszych dla miasta terenów rozwojowych,
 - koniecznością odblokowania istniejących w mieście rezerw terenów pod rozwój budownictwa mieszkaniowego oraz małych i średnich firm.
2. Lista ww. terenów obejmuje:
 - teren górniczy Łużyckich Kopalni Bazaltu,
 - teren górniczy kopalni Waleckiego Przedsiębiorstwa Robót Drogowych „Wałdróg”,
 - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej przy ul. Królowej Jadwigi,
 - tereny zabudowy mieszkaniowej przy ul. Zawidowskiej,
 - tereny rezydencjonalnej zabudowy mieszkaniowej we wschodniej części miasta, dla których plany miejscowe winny być sporządzone przynajmniej w obszarze 3-4 wydzielonych jednostek krajobrazowych o powierzchni 3-5 ha,
 - tereny działalności gospodarczej: usług komercyjnych i nieuciążliwej produkcji w rejonie ulic Kopernika i Zgorzeleckiej,
 - tereny zieleni w ciągach cieków wodnych: Siekierki i Gozdnicy.

IV-4. WNIOSKI DO STRATEGII I PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Do wprowadzenia w rozwiązania przyjęte w przyszłych dokumentach dotyczących zagospodarowania przestrzennego, tj. strategii i planie zagospodarowania przestrzennego woj. dolnośląskiego przyjmuje się:

- objęcie ochroną krajobrazową doliny rzeki Kwisy i jej dopływów, w obrębie całego subregionu i miasta w formie parku krajobrazowego (lub obszaru chronionego krajobrazu),
- traktowanie miasta, jako ośrodka rozwoju o znaczeniu ponadlokalnym i jako centrum rozwojowego lekkiego nieuciążliwego przemysłu,
- wykształcenie w rejonie historycznego śródmieścia miasta centrum dyspozycyjno - usługowego dla powiatu lubańskiego z pełnym zestawem usług o znaczeniu ponadlokalnym.
- utworzenie wspólnego pasma aktywności gospodarczej miasta Lubień i gminy wiejskiej Lubień przy drodze nr 356 przy wyjeździe z Lubania w kierunku Zgorzelca,
- rekultywacja terenów poeksploatacyjnych.

IV-5. ZASADY PROMOWANIA OFERT INWESTYCYJNYCH

1. Podjęcie inwestycyjnych działań zmierzających do pozyskania inwestorów, skłonnych ulokować swój kapitał w mieście Lubaniu jest niezbędne dla jego szerokiej aktywizacji gospodarczej, której efektem będą zakładane w studium, pożądane zmiany struktury przestrzennej miasta. Położenie niedaleko atrakcyjnych terenów turystycznych, bliskość granicy z Czechami oraz Niemcami, dobre połączenia drogowe i kolejowe a także usytuowanie siedziby starostwa to atuty

czyniące Lubań atrakcyjnym miejscem dla potencjalnych inwestorów. Konieczność konkurencji z innymi gminami takimi jak Zgorzelec (położony przy granicy polsko - niemieckiej), Jelenia Góra (liczące prawie 100 tys. mieszkańców, byłe miasto wojewódzkie), Bolesławiec (położony przy autostradzie A4) czy Kamienna Góra i Nowogrodziec (dysponujący wolną strefą ekonomiczną) wymusza podjęcie szeregu działań zmierzających do uatrakcyjnienia oferty miasta Lubania. Do takich działań zaliczyć należy:

- przygotowanie atrakcyjnych ofert dla terenów wskazanych pod inwestycje (zawierające wskazania dla miejsc przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej, interesujących pod względem położenia, wyposażenia, cen itp., zwłaszcza dla terenów położonych bezpośrednio przy trasie nr 356),
 - prowadzenie systematycznej działalności promocyjnej ukierunkowanej na pozyskanie inwestorów,
 - przygotowanie pracowników Urzędu Miasta do obsługi potencjalnych inwestorów (wyznaczenie i przeszkolenie pracowników odpowiedzialnych za obsługę inwestorów i zapewnienie im odpowiednich warunków pracy),
 - kontynuowanie działań ukierunkowanych na rozbudowę miejskich systemów infrastruktury technicznej oraz tzw. „infrastruktury otoczenia biznesu” (np. instytucji finansowych, telefonii komórkowej itp.).
2. Wśród potencjalnych inwestorów preferowane winny być przedmioty:
- zainteresowane kooperacją z już istniejącymi przedsiębiorstwami;
 - prowadzące działalność o małej uciążliwości dla środowiska;
 - prowadzące działalność produkcyjną bądź turystyczną (aqua park, hotel itp.) Poważne inwestycje związane z poszerzeniem oferty turystycznej są koniecznym warunkiem rozwoju funkcji turystycznej na terenie miasta Lubania.
3. Uwzględniając przeciętny poziom rozwoju drobnej przedsiębiorczości na terenie Lubania oraz ogólnopolską tendencję do zmniejszania się dynamiki przyrostu podmiotów gospodarczych należy podjąć działania stymulujące rozwój lokalnej przedsiębiorczości. W celu zdynamizowania tego sektora powinien zostać przyjęty a następnie wdrożony program obejmujący szereg czynników wśród których wymienić należy:
- utworzenie centrum wspierania biznesu (zadanie przyjęte w strategii),
 - stworzenie systemu ulg podatkowych dla podmiotów rozpoczynających działalność gospodarczą,
 - prowadzenie akcji informacyjno - promocyjnej,
 - udostępnienie po preferencyjnych cenach lokali podmiotą rozpoczynającym działalność gospodarczą,
 - preferowanie podmiotów lokalnych, świadczących usługi na rzecz mieszkańców (np. związanych ze służbą zdrowia, rekreacją usługami, turystyką), a także na rzecz podmiotów gospodarczych funkcjonujących na terenie Lubania i w okolicy (np. związanych z transportem, działalnością doradczą itp.), prowadzące działalność wytwórczą nie uciążliwą dla środowiska.

CZĘŚĆ V - USTALENIA UZUPEŁNIAJĄCE DOTYCZĄCE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ ART. 10 UST. 2 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

V-1. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – ZMIANY.

1.1 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

Obszar objęty zmianą studium przeznacza się pod lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów, na odcinku przebiegającym przez obszar miasta Lubań na długości ok. 3,6 km (całkowita długość inwestycji wynosi ok. 65 km).

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

Trasa przebiegu istniejącego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 250 PN 1,6 MPa została skorygowana w stosunku do przebiegu wrysowanego w części graficznej studium. Korekta nastąpiła w związku z precyzyjniejszym zainwentaryzowaniem tej sieci na materiałach kartograficznych.

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

- tereny chronione i elementy lokalnego systemu ochrony przyrody i krajobrazu (użytki ekologiczne),
- kompleksy leśne,
- chronione ciągi ekologiczne kwisy i jej dopływów oraz lokalne korytarze powiązań ekologicznych,
- tereny upraw rolnych, łąk i pastwisk,
- tereny zalewowe Kwisy i jej dopływów, ograniczone dla wprowadzania zabudowy,
- tereny koncentracji usług i towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej,
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności,
- teren sportu i rekreacji oraz turystyki,
- teren cmentarza,
- tereny ogrodów działkowych wskazane do sukcesywnego przekształcenia na ogrody rekreacyjne,
- teren infrastruktury technicznej.

Ponadto trasa gazociągu krzyżuje się układem komunikacji kołowej:

- droga wojewódzka nr 296 relacji Lubań - Żagań,
- droga wojewódzka nr 357 relacji Lubań – Nowogrodziec, Bolesławiec,
- droga powiatowa nr 12518.

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

W granicach zmiany „*Studium...*” dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej – zaopatrzenia w gaz (sieci przesyłowych i rozdzielczych wraz z urządzeniami z nimi związanymi). W szczególności uwzględnia się budowę:

- 1) gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów,
- 2) niezbędną infrastrukturę techniczną konieczną dla właściwej pracy gazociągu (np. zespół zaporowo-upustowy, stacji redukcyjna gazu).

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

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, od istniejących sieci gazociągów należy przyjmować strefy ochronne [ustalane na podstawie odległości bezpiecznych gazociągów wysokiego ciśnienia ułożonych w ziemi od istniejącego gazociągu) – Norma branżowa BN-71/8976-31. Strefa ochronna stanowi obszar, w którym operator sieci gazowej jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację. Lokalizacja obiektów wzdłuż strefy ochronnej oraz sposób jej zagospodarowania wymaga uzgodnienia z operatorem sieci.

Niektóre z wymienionych w normie BN-71/8976-31 odległości podstawowe bezpieczne, wymagane do uwzględnienia od istniejącego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 250 MOP 1.6 MPa, przedstawia tabela:

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

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

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

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

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza:

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

Planowane przedsięwzięcie przebiega przez następujące projektowane tereny chronione:

- planowany system terenów chronionych doliny Kwisy w formie parku krajobrazowego lub obszaru chronionego krajobrazu,
- planowane objęcie potoku Łazek wraz z przylegającym do niego drzewostanem liściastym w formie użytku ekologicznego,

W granicach objętych zmianą „*Studium..*” występują następujące tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) strefa pośrednia ochronna ujęcia wód podziemnych, dla której obowiązują ustalenia dotyczące ochrony oraz zakazy, wynikające z decyzji administracyjnych wydanych na podstawie przepisów odrębnych,
- 2) pomnik przyrody – bluszcz pospolity (*Hedera helix* L.) zlokalizowany na murze cmentarza komunalnego ul. Wrocławskiej, działka nr 5 AM 16 Obr.I.

Nie udokumentowano występowania stanowisk fauny i flory chronionej.

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

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

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

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

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

Na obszarze objętym zmianą „*Studium..*” oraz w bezpośrednim sąsiedztwie udokumentowano następujące stanowiska archeologiczne:

- nr 90 (AZP 79-12), osada średniowieczna, ślad osadnictwa pradziejowego,
- nr 89 (AZP 79-12), osada średniowieczna,
- nr 78 (AZP 79-12), osada średniowieczna,
- nr 77 (AZP 79-12), osada średniowieczna.

Wstępne rozpoznania archeologiczne na trasie projektowanego gazociągu dokonano też na podstawie materiałów z przeprowadzonych badań powierzchniowych przy realizacji istniejącego gazociągu

podwyższonego średniego ciśnienia DN250 oraz informacjach podanych w decyzjach lokalizacyjnych oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Są to ślady osadnictwa średniowiecznego, pradziejowego oraz z epoki kamienia, a także wczesnonowożytnego. Stanowiska archeologiczne oraz wszelkie znaleziska archeologiczne podlegają ochronie prawnej, w myśl przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zmianami).

1.5 Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1.5.1. Komunikacja

Budowa gazociągu oraz jego eksploatacja nie wymaga budowy nowych dróg. Trasa gazociągu krzyżuje się z układem komunikacji kołowej - drogami gminnymi, powiatową nr 12518 oraz z drogami wojewódzkimi nr 296 i nr 357. Zgodnie z wieloletnim *Programem Inwestycyjnym dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2007-2013* ujęte zostało zadanie polegające na przebudowie drogi wojewódzkiej na odcinku od drogi krajowej nr 30 do autostrady A-4. Dla dróg wojewódzkich nr 296 i nr 357 przewidziane są następujące parametry:

- droga klasy głównej (G 1/2),
- obsługa obszarów przyległych wyłącznie poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy oraz na zasadach uzgodnionych z zarządcą drogi,
- linia zabudowy co najmniej 10 m od linii rozgraniczającej DW 296 na obszarze zabudowanym (w przypadku występowania historycznej linii zabudowy zgodnie z jej przebiegiem) i odpowiednio 20 m poza obszarem zabudowanym,
- lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym poza jezdnią, za zgodą zarządcy drogi.

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

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

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

1.5.2. Infrastruktura techniczna

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

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

W granicach zmiany „*Studium..*” zakazuje się lokalizowania wolnostojących masztów, anten i słupów:

- 1) telekomunikacyjnych urządzeń nadawczych i przekaźnikowych, w tym masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej,
- 2) siłowni (elektrowni) wiatrowych.

Skrzyżowania gazociągu z uzbrojeniem terenu:

Trasa gazociągu krzyżuje się z liniami elektroenergetycznymi przesyłowymi - dwutorową o napięciu 2x220 kV, relacji Mikułowa-Świebodzice, z linią o napięciu 400 kV, relacji Mikułowa-Czarna oraz z linią o napięciu 110 kV. Skrzyżowania gazociągu wysokiego ciśnienia z napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi należy wykonać zgodnie z normą PN-75/E-05100 oraz zgodnie z wytycznymi prowadzenia prac ziemnych i montażowych na odcinkach zbliżeń i skrzyżowań z liniami elektroenergetycznymi.

Skrzyżowania projektowanego gazociągu z urządzeniami (instalacjami) doziemnymi zostaną wykonane zgodnie z PN-91/M-34501. *Rozwiązania skrzyżowań z uzbrojeniem* zostaną uzgodnione z ich właścicielami i użytkownikami, a wszelkie prace związane z wykonaniem skrzyżowań prowadzone będą pod nadzorem ich przedstawicieli.

Zapotrzebowanie na energię elektryczną:

Część liniowa gazociągu nie wymaga zasilania w energię elektryczną.

Zapotrzebowanie w energię ciepłą:

Dla części liniowej gazociągu dostawa energii cieplnej nie jest wymagana.

Zapotrzebowanie na wodę:

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

Planowane przedsięwzięcie przechodzi przez tereny objęte strefą ochrony pośredniej ujęcia wody „Pisarzowice”, ustanowioną przez Urząd Wojewódzki w Jeleniej Górze decyzją nr OS 6210/96/92 z dnia 25.02.1993r. dla Lubańskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. w Lubaniu. W strefie ochronnej obowiązują ograniczenia, wynikające z wydanej decyzji administracyjnej.

Ścieki technologiczne:

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

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

Ścieki socjalno – bytowe:

Nie występują.

Wody opadowe:

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

Odpady:

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

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

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

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

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

Budowa gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów, na obszarze gminy Lubań stanowi realizację inwestycji celu publicznego w rozumieniu art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zmianami).

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

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

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

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

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

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

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

1.10 Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

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

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

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

Zgodnie ze „Studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Kwisy” (opracowanie - RZGW we Wrocławiu) na obszarze objętym zmianą „*Studium*..”, występują obszary znajdujące się w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią rzeki Kwisa Q_{1%}. Ze względu na zastosowane rozwiązania technologiczne gazociąg jest obiektem niewrażliwym na skutki ewentualnego zalania wodami powodziowymi.

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

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

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

1.13 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

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

1.14 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji bądź rekultywacji.

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

1.15 Granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych.

Zgodnie z decyzją Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 26 września 2005r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych, działka nr 1, obręb Lubań 1, Gmina Lubań Miasto, powiat lubański, województwo dolnośląskie stanowi teren zamknięty.

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

1.16 Inne obszary problemowe.

W granicach obszaru objętego zmianą *Studium..* nie wskazuje się innych obszarów problemowych.

V-2. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

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

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

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

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

W miejscach nowego przebiegu trasę przeprowadzono aby jak najmniej ingerowała w dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów.

Kierunki polityki przestrzennej w zakresie przeznaczenia terenów w zdecydowanej większości zostały utrzymane. Wprowadzona korekta wiąże się w związku z precyzyjniejszym zinventaryzowaniem istniejącego zainwestowania terenu oraz lokalizacji sieci na materiałach kartograficznych.

„*Studium..*” nie stanowi podstawy prawnej do lokalizacji gazociągu, lecz jest wiążące dla organu gminy przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stąd równolegle przygotowywany jest plan miejscowy, który szczegółowo określi warunki i zasady zagospodarowania gruntów w strefie lokalizacji gazociągu.

CZĘŚĆ VI - USTALENIA UZUPEŁNIAJĄCE DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA LUBANIA. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczenie terenów.

Dla obszaru opracowania wprowadza się korekty elementów struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta, polegające na:

- 1) w obszarze położonym w północno-zachodniej części miasta:
 - korekcie przebiegu tzw. „obwodnicy zachodniej miasta” – drogi KDZ oraz innych elementów układu drogowego,
 - powiększeniu terenów działalności gospodarczej (terenów produkcyjno – usługowych i usługowych),
 - korekcie rozmieszczenia terenów o przeznaczeniu dotychczas występującym w obszarze zmiany studium z uwagi na zmianę przebiegu drogi KDZ,
- 2) w obszarze położonym w rejonie ul. Armii Krajowej – dopuszczeniu przekształcenia terenów przemysłowych na cele usługowo-mieszkalne,
- 3) w obszarze położonym we wschodniej części miasta, w rejonie Góry Harcerskiej – powiększeniu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do granic administracyjnych miasta.

Korekta elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej, o której mowa wyżej, obejmować będzie tereny o następującym przeznaczeniu:

- tereny koncentracji usług i towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej, dodatkowo oznaczone symbolem U,
- tereny przemysłu, usług komercyjnych i produkcji rolnej (działalności gospodarczej), dodatkowo oznaczone symbolem PU,
- tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej o niskiej intensywności (jednorodzinnej), dodatkowo oznaczone symbolem MN,
- terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolem ZP,
- terenów urządzeń komunikacji samochodowej, oznaczonych symbolem KS,
- terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolem I.

Ustala się główne kierunki działań przestrzennych:

Działania związane będą z realizacją i promocją Obszaru Aktywności Gospodarczej – usytuowana w północno-zachodniej części miasta, w rejonie ul. Zgorzeleckiej, której znaczna część objęta została niniejszą aktualizacją studium.

Podstawowym przedsięwzięciem uruchamiającym obszar do celów inwestycyjnych będzie budowa tzw. „wschodniej obwodnicy” (drogi klasy Z1/1) oraz uzupełniającego układu dróg i infrastruktury technicznej.

W pozostałych obszar, objętych zmianą studium, działania związane będą z:

- realizacją osiedla domków jednorodzinnych w rejonie ul. Głównej (w sąsiedztwie Harcerskiej Góry),
- przekształceniami (rehabilitacji) terenów poprzemysłowych w centrum miasta, w rejonie ul. Armii Krajowej.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

Przeznaczenie terenów w ramach przyjętej struktury przestrzennej miasta, określa rysunek „Kierunki rozwoju przestrzennego miasta Lubania” w skali 1:5000.

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

Tabela.

Oznaczenie i nazwa funkcji wyznaczonego terenu w studium		Charakterystyka podstawowa terenu: -zakres przeznaczenia podstawowego / dominującego, -zakres przeznaczenia uzupełniającego / dopuszczalnego	Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów rozwoju przestrzennego
U	tereny koncentracji usług i towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej, dodatkowo oznaczone symbolem,	przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu:	Przyjmuje się następujące wskaźniki: Maksymalna wysokość okapu / elewacji lub attyki: 12m, Maksymalna wysokość kalenicy: 14m, Maksymalny wskaźnik zabudowy działki pod przeznaczenie podstawowe: 0,6 Maksymalny wskaźnik zabudowy działki pod przeznaczenie uzupełniające / dopuszczalne: 0,5.
		- przeznaczenie podstawowe / równorzędne terenu: tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej	
		- przeznaczenie uzupełniające / dopuszczalne: tereny obiektów produkcyjnych, baz i składów; tereny obsługi komunikacji samochodowej; tereny infrastruktury technicznej; tereny zieleni urządzonej	
PU	tereny przemysłu, usług komercyjnych i produkcji rolnej (działalności gospodarczej)	- przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu:	Przyjmuje się następujące wskaźniki: Maksymalna wysokość okapu / elewacji lub attyki: 12m, Maksymalna wysokość kalenicy: 15m, Maksymalny wskaźnik zabudowy działki pod przeznaczenie podstawowe i uzupełniające: 0,8.
		przeznaczenie podstawowe / równorzędne terenu: tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, baz i składów; tereny obsługi rolnictwa, tereny obsługi komunikacji samochodowej, tereny infrastruktury technicznej; tereny zieleni urządzonej	
		- przeznaczenie uzupełniające / dopuszczalne: obiekty infrastruktury technicznej, tereny zieleni urządzonej,	
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej o niskiej intensywności (jednorodzinnej)	przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	Przyjmuje się następujące wskaźniki: Maksymalna wysokość okapu: 6, Maksymalna wysokość kalenicy: 11m, Maksymalny wskaźnik zabudowy działki pod przeznaczenie podstawowe: -w zabudowie wolnostojącej – 0,25, -w zabudowie zwartej – 0,35. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki pod przeznaczenie uzupełniające / dopuszczalne: 0,20.
		przeznaczenie podstawowe / równorzędne:	
		przeznaczenie uzupełniające / dopuszczalne: tereny zabudowy usługowej, tereny infrastruktury technicznej; tereny zieleni urządzonej	

ZP	Tereny zieleni urządzonej	przeznaczenie podstawowe dominujące terenu: parki, zieleńce, skwery, tereny zieleni izolacyjnej	/	Nie ustala się.
		przeznaczenie podstawowe równorzędne: -	/	
		przeznaczenie uzupełniające dopuszczalne: tereny infrastruktury technicznej; tereny wód powierzchniowych, parkingi	/	
I	Tereny infrastruktury technicznej	przeznaczenie podstawowe dominujące terenu: -	/	Nie ustala się.
		przeznaczenie podstawowe równorzędne: - C – ciepłownictwo, E - elektroenergetyka	/	
		przeznaczenie uzupełniające dopuszczalne: tereny zieleni urządzonej	/	
KS		przeznaczenie podstawowe dominujące terenu: tereny urządzeń komunikacji samochodowej	/	Nie ustala się.
		przeznaczenie podstawowe równorzędne: -	/	
		przeznaczenie uzupełniające dopuszczalne: tereny infrastruktury technicznej; tereny zieleni urządzonej	/	

Tereny zieleni urządzone są terenami wyłączonymi spod zabudowy.

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

3.1. W zmianie studium w rejonie projektowanej obwodnicy zachodniej miast występują następujące obszary ochrony środowiska:

- granica strefy zewnętrznej ochrony pośredniej podziemnego ujęcia wody w Pisarzowicach, ustanowiony decyzją OŚ6210/96/92 z dnia 25.02.1993r.,
- użytek ekologiczny „Dolina Gozdnicy” (w południowej części obszaru objętego zmianą studium), ustanowiony uchwałą nr XXXIII/261/2005 Rady Miasta Lubań z dnia 30.03.2005r.

Granice strefy ochrony pośredniej podziemnego ujęcia wody w Pisarzowicach oraz użytek ekologiczny „Dolina Gozdnicy” oznaczono na rysunku zmiany studium.

Zasady zagospodarowania obszaru strefy ochrony pośredniej podziemnego ujęcia wody w Pisarzowicach określa decyzja OŚ6210/96/92 z dnia 25.02.1993r.

Zasady zagospodarowania terenu objętego użytkowaniem ekologicznym „Dolina Gozdnicy”, określa uchwała nr XXXIII/261/2005 Rady Miasta Lubań z dnia 30.03.2005r.

3.2. Zawarte w dotychczasowym Studium zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska i jego zasobów – w

granicach terenów wyznaczonych zmianą studium – pozostają bez zmian.

3.3. Na części terenie nie występują, chronione w trybie przepisów odrębnych, elementy przyrody oraz obszary będące uzdrowiskami.

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

Zawarte w dotychczasowym Studium zapisy pozostają bez zmian.

Na obszarze zmiany studium znajdują się stanowiska archeologiczne podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla stanowisk archeologicznych wymagane jest ustanowienie w planach miejscowych strefy ochrony konserwatorskiej (OW).

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.

Główny (odstawowy) układ komunikacyjny.

Ustala się zmianę przebiegu tzw. Obwodnicy wschodniej miasta łączącej drogę wojewódzką nr 357 z drogą krajową nr 30.

Klasa drogi – droga zbiorcza Z1/2. Dopuszcza się podniesienie klasy drogi jak drogi głównej – G1/2.

Skorygowaną trasę oznaczono w części graficznej zmiany studium.

Zawarte w dotychczasowym Studium pozostałe wskazania pozostają bez zmian.

Układ uzupełniający – lokalny.

Wskazuje się na potrzebę rozbudowy dróg lokalnych w sąsiedztwie projektowanej „Obwodnicy zachodniej” dla obsługi strefy aktywności gospodarczej oraz ciepłowni.

Propozycje przebiegu dróg klasy L1/2 (lokalnych) oznaczono w części graficznej.

Zawarte w dotychczasowym Studium pozostałe wskazania pozostają bez zmian.

6. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.

Zawarte w dotychczasowym Studium zapisy pozostają bez zmian.

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

Objęte zmianą studium tereny stanowią obszar lokalizacji dróg publicznych układu podstawowego i uzupełniającego (lokalnego). Mogą to być drogi klasy Z – zbiorcza, Klasy L – lokalna i klasy D – dojazdowa.

Dodatkowo stanowią obszar lokalizacji infrastruktury technicznej związanej z obsługą projektowanego zainwestowania.

8. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Nie przewiduje się nowych obszarów związanych z realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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 2000m².

Obszary, o których mowa nie występują.

10. 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.

Obszary objęte zmianą studium wymagają opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym gmina zamierza opracować plany miejscowe dla obszarów objętych zmianą studium.

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

Obszary, o których mowa nie występują.

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

Brak danych o występowaniu obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi 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.

Obszarem przekształceń i rehabilitacji jest teren położony przy ul. Armii Krajowej – obejmujący teren produkcyjny, związany ze Spółdzielnią Inwalidów „Lubamet”.

Ustala się potrzebę nowego wykorzystania terenu i jego przebudowy na rzecz funkcji miejskich (usługowych i mieszkalnych) z możliwością wprowadzenia nowych form aktywności gospodarczych.

Na pozostałych obszarze zmiany studium, tereny przekształceń, rehabilitacji bądź rekultywacji nie występują.

16. Granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych.

Tereny, o których mowa nie występują.

17. Inne obszary problemowe.

Nie występują.

18. Uzasadnienie.

Zmiana obejmuje następujące tereny:

- teren położony w północno – zachodniej części miasta, obejmujący część projektowanego Obszaru Aktywności Gospodarczej przy ul. Zgorzeleckiej, z częścią tzw. „wschodniej obwodnicy” miasta,
- teren położony w centralnej części miasta – przy ul. Armii Krajowej – obejmujący teren przemysłowy należący do Spółdzielni Inwalidów „Lubamet”,
- teren położony po wschodniej stronie miasta, obejmujący teren osiedla mieszkaniowego jednorodzinnego, w rejonie tzw. Harcerskiej Góry.

Korekta ustaleń Kierunków zagospodarowania przestrzennego związana jest z powiększeniem granic terenów przeznaczonych pod zabudowę w rejonie wschodni miasta (rejon tzw. Harcerskiej Góry), jak też korektą użytkowania terenów w centrum miasta, na obszarze przemysłowym, należący do Spółdzielni Inwalidów „Lubamet”.

Korekty te wprowadzają możliwość zagospodarowania terenów na cele mieszkaniowe oraz usługowe z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej.

Natomiast po stronie zachodniej obszaru miasta, korekta związana jest ze zmianą przebiegu tzw. „wschodniej obwodnicy”, w obszarze projektowanego Obszaru Aktywności Gospodarczej.

Korekta ta wynika z uwarunkowań technicznych oraz własnościowych.

Przesłanki ustaleń zmiany studium:

- utrzymanie ciągłości planistycznej w ustaleniach kierunków zmian, odniesionej do rozwiązań zapisanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 1999r.;
- dostępność uzbrojenia,
- wnioski oraz analizy podejmowane w ramach prac przygotowawczych do podejmowania inwestycji,
- ustawowa likwidacja ochrony gruntów rolnych na terenie miasta,

- zapisach dokumentów planistycznych miasta, przyjmujących rozwój aktywności gospodarczych w rejonie zachodnim miasta, przy tzw. „obwodnicy zachodniej” – drogi KDZ;
- procesy modernizacji i zmiany struktury terenów przemysłowym w centrum miasta.

Zmiana w pełni podtrzymuje podstawowe ustalenia polityki przestrzennej zawarte w dotychczasowym studium. Nie wpływa też na kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w sąsiedztwie obszarów opracowania.

Podstawą zmian studium są uwarunkowania zawarte w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubań.

Przeprowadzona analiza wykazała, że dotychczasowe studium dla obszaru objętego zmianami, obejmuje uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym część studium określająca uwarunkowania nie podlega zmianie.

CZĘŚĆ VII – USTALENIA UZUPEŁNIAJĄCE DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAŃ, DLA TERENÓW POŁOŻONYCH PRZY UL. BAZALTOWEJ ORAZ UL. SKALNICZEJ

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczenie terenów.

Dla obszaru opracowania wprowadza się korekty elementów struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta, polegające na:

- 1) przekształceniu terenów rolnych w sąsiedztwie składowiska odpadów na tereny aktywności gospodarczych i tereny gospodarki odpadami - w obszarze położonym przy ul. Bazaltowej;
- 2) przekształceniu terenów rolnych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy na tereny aktywności gospodarczych - w obszarze położonym przy ul. Skalniczej.

Korekta elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej, o której mowa wyżej, obejmować będzie tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny rolnicze, tereny gospodarki odpadami oznaczone na rysunku nr 1 symbolem R/O
- 2) tereny aktywności gospodarczych, tereny gospodarki odpadami oznaczone na rysunku nr 1 symbolem AG/O,
- 3) tereny aktywności gospodarczych oznaczone na rysunku nr 1 symbolem AG.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

Przeznaczenie terenów w ramach przyjętej struktury przestrzennej miasta, określa rysunek nr 1 „Uwarunkowania i kierunki przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej”. Rysunek ujednolicony. Skala 1:5 000.

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

Tabela.

Oznaczenie i nazwa funkcji wyznaczonego terenu w studium		Charakterystyka podstawowa terenu: -zakres przeznaczenia podstawowego -zakres przeznaczenia uzupełniającego (dopuszczalnego)	Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:
R/O	tereny rolnicze rezerwa terenowa pod gospodarkę odpadami	przeznaczenie podstawowe: - tereny rolnicze, w tym z zakazem zabudowy - tereny gospodarki odpadami - tereny infrastruktury technicznej - obiekty i urządzenia służące produkcji prądu i ciepła, w tym pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kW przeznaczenie uzupełniające / dopuszczalne: - tereny zieleni urządzonej; - tereny obsługi komunikacji samochodowej i dróg,	Przyjmuje się następujące wskaźniki: Maksymalna wysokość zabudowy: 20m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń technologicznych. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 90% Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej: 10%
AG/O	tereny aktywności gospodarczych, tereny gospodarki odpadami	przeznaczenie podstawowe: - tereny aktywności gospodarczych, - tereny gospodarki odpadami - tereny baz, składów i magazynów, - obiekty i urządzenia służące produkcji prądu i ciepła, w tym pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kW, - tereny infrastruktury technicznej,	Przyjmuje się następujące wskaźniki: Maksymalna wysokość zabudowy: 20m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń technologicznych. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 90% Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej: 10%

		przeznaczenie uzupełniające / dopuszczalne: - tereny obsługi komunikacji samochodowej i dróg, - tereny zieleni urządzonej; - tereny baz, składów i magazynów, - obiekty i urządzenia służące produkcji prądu i ciepła, w tym pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kW,	
AG	tereny aktywności gospodarczych	przeznaczenie podstawowe - tereny aktywności gospodarczych. - tereny infrastruktury technicznej,	Przyjmuje się następujące wskaźniki: Maksymalna wysokość zabudowy: 20m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń technologicznych. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 90% Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej: 10%
		przeznaczenie uzupełniające / dopuszczalne: - tereny obsługi komunikacji samochodowej i dróg, - tereny zieleni urządzonej;	

W zmianie studium mnie wyznacza się terenów wyłączonych spod zabudowy.

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

Fragment obszaru objętego zmianą studium położony przy ul. Bazaltowej znajduje się w granicach terenu górniczego „Księgniki Północ I” ustanowionego dla złoża bazaltu „Księgniki Północ I” decyzją Marszałka Województwa Dolnośląskiego nr 38/2008 z dnia 02.12.2008 r. znak DM-G/J/W/7412-136/2008, zmieniającą koncesję Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr 251/93 z dnia 30.12.1993 r.

W granicach terenu górniczego „Księgniki Północ I” do czasu eksploatacji kopaliny ze złoża „Księgniki Północ I” występują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów związanych z wydobywaniem kopalin przy użyciu materiałów wybuchowych wyznaczone: projektowaną przewidywaną strefą rozrzutu odłamków skalnych, strefą drgań sejsmicznych oraz strefa powietrznej fali uderzeniowej.

Poza wymienionym terenem górnicznym, na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary chronione w trybie przepisów odrębnych, formy ochrony przyrody ani tereny będące uzdrowiskami.

Zawarte w dotychczasowym Studium zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska i jego zasobów – w granicach terenów wyznaczonych zmianą studium – pozostają bez zmian.

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

Na obszarze zmiany studium znajduje się stanowisko archeologiczne podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla stanowisk archeologicznych wymagane jest ustanowienie w planach miejscowych strefy ochrony konserwatorskiej (OW).

Dodatkowo wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.)

Zawarte w dotychczasowym Studium zapisy pozostają bez zmian.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.

Na terenie opracowania dopuszcza się lokalizację i realizację:

- dróg publicznych - ciągów pieszo-jezdných podłączonych do istniejących dróg powiatowych dostosowanych do ruchu ciężkiego i pojazdów rolniczych,
- dróg wewnętrznych spełniających parametry takie jak dla dróg pożarowych,

Na terenie opracowania zmiany studium dopuszcza się wytyczanie i realizację ścieżek rowerowych.

W celu zapewnienia prawidłowej obsługi ruchu samochodowego należy zapewnić rozwój systemu parkingów. Niniejsze studium dopuszcza lokalizację parkingów w terenach zabudowy, zarówno w postaci wydzielonych terenów, jak i towarzyszących miejsc parkingowych. W tym celu ustala się minimalne ilości miejsc postojowych - 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

6. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.

Na obszarze objętym zmianą studium dopuszcza się lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci dystrybucyjnych i przesyłowych.

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się doprowadzenie wody z istniejącej, w miarę potrzeby rozbudowywanej sieci wodociągowej;

W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych ustala się:

- 1) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych,
- 2) odprowadzanie ścieków do istniejącej w miarę potrzeby rozbudowywanej rozdzielczej sieci kanalizacyjnej odprowadzającej je do miejskiej oczyszczalni ścieków,
- 3) ścieki przemysłowe, przed odprowadzeniem do kanalizacji należy podczyścić w stopniu wymaganym przez obowiązujące przepisy odrębne;

W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) nowe i przebudowywane linie elektroenergetyczne dopuszcza się jako napowietrzne lub kablowe;
- 2) ustala się dostawę energii elektrycznej z istniejącego systemu sieci i urządzeń elektroenergetycznych rozbudowywanych i przebudowywanych w celu poprawy warunków zasilania oraz usuwania ewentualnych kolizji;
- 3) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych urządzeń pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kW, z wyłączeniem turbin wiatrowych;
- 4) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych;
- 5) w przypadku zaistnienia kolizji przyszłego zagospodarowania terenu siecią elektroenergetyczną, dopuszcza się możliwość jej przebudowy.

W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się budowę sieci dystrybucyjnej, rozbudowywanej stosownie do potrzeb, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

W zakresie gospodarki cieplnej ustala się docelowo zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne i grupowe instalacje zasilane ekologicznymi źródłami energii takimi jak gaz, energia elektryczna, olej opałowy oraz innymi paliwami niskoemisyjnymi lub poprzez niekonwencjonalne odnawialne źródła energii, w tym o mocy przekraczającej 100kW;

W zakresie telekomunikacji ustala się rozbudowę i budowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się wywóz odpadów na składowisko, zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie. Na terenach oznaczonych na rysunku nr 1 symbolami AG/O dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących gromadzeniu i utylizacji odpadów.

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

Na terenach objętych zmianą studium dopuszcza się lokalizowanie i realizację inwestycji celu publicznego do których zalicza się: drogi publiczne oraz sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej związanej z obsługą projektowanego zainwestowania.

8. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Na terenach objętych zmianą studium nie przewiduje się obszarów związanych z lokalizacją i realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

9. 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 400m² oraz obszary przestrzeni publicznej.

Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m2.

Nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

10. 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru objętego zmianą studium.

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują tereny wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

Na terenie objętym zmianą studium, przy ul. Bazaltowej dopuszcza się obszary produkcji rolniczej z brakiem możliwości zabudowy jako rezerwę terenową pod gospodarkę odpadami.

12. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Nie ustala się kierunków związanych z obszarami szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarami osuwania się mas ziemnych z uwagi na brak takich terenów na obszarze objętym zmianą studium.

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

Nie ustala się kierunków związanych z obiektami lub obszarami, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny z uwagi na brak takich obiektów i obszarów na terenie objętym zmianą studium.

14. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

Nie ustala się kierunków związanych z obszarami pomników zagłady i ich stref ochronnych z uwagi na brak takich terenów w obszarze objętym zmianą studium.

15. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji bądź rekultywacji.

Na obszarach objętych zmianą studium, tereny przekształceń, rehabilitacji bądź rekultywacji nie występują.

16. Granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych.

Nie ustala się kierunków związanych z terenami zamkniętymi i ich strefami ochronnymi z uwagi na brak takich terenów na obszarze opracowania zmiany studium.

17. Inne obszary problemowe.

Nie występują.

18. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy.

Obszary opracowania zmiany studium znajdują się w południowej części miasta Lubań.

Duże znaczenie dla rozwoju obszarów opracowania mają takie uwarunkowania jak:

- lokalizacja terenów położonych przy ul. Bazaltowej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów związanych z gospodarką odpadami umożliwiającą dalszy rozwój tej funkcji i wprowadzanie działalności gospodarczych;
- lokalizacja terenów położonych przy ul. Skalniczej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów usługowych sprzyjających koncentracji i rozwojowi aktywności gospodarczych;
- brak terenów związanych z zabudową mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie z obszarami objętymi zmianą studium;
- obsługa komunikacyjna obszarów z istniejących dróg publicznych;
- istniejący system infrastruktury technicznej;
- brak form ochrony przyrody oraz brak siedlisk gatunków flory i fauny objętych ochroną;
- brak obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i do rejestru zabytków;
- brak terenów bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

Wymienione uwarunkowania mają decydujący wpływ na kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego gminy ustalone w zmianie studium.

19. Synteza ustaleń projektu zmiany studium.

Z zakresu rozwoju funkcjonalno-przestrzennego, gospodarowania i użytkowania terenu

Projekt zmiany studium zakłada rozwój funkcjonalno-przestrzenny terenu w oparciu o rozwój aktywności gospodarczych oraz terenów infrastruktury technicznej z zakresu gospodarki odpadami. Z uwagi na istniejące uwarunkowania na obszarze opracowania zrezygnowano z rozwijania funkcji rolniczej na korzyść ww. funkcji.

Z zakresu ochrony środowiska i zasobów

Projekt studium zakłada rozwój obszaru objętego opracowaniem zgodny z zasadami ochrony środowiska i zasobów naturalnych.

W projekcie ustala się zasady rozwoju systemu infrastruktury technicznej rozwiązując gospodarowanie ściekami i odpadami w sposób najmniej ingerujący w środowisko.

Z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W projekcie studium uwzględniono ochronę istniejącego stanowiska archeologicznego oraz możliwość dalszego odkrywania obiektów o wartościach kulturowych objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

Z zakresu systemu komunikacji i infrastruktury technicznej

Ustalenia zmiany studium dopuszczają lokalizację i realizację dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ścieżek rowerowych. Z zakresu infrastruktury technicznej określa zasady rozwoju i modernizacji oraz budowy systemu infrastruktury technicznej dostosowanego do potrzeb rozwojowych terenu oraz wymagań ochrony środowiska.

20. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań.

Zmiana obejmuje następujące tereny:

- teren położony przy ul. Bazaltowej znajdujący się w południowej części miasta w bezpośrednim sąsiedztwie terenów infrastruktury technicznej – terenów gospodarki odpadami;
- teren położony przy ul. Skalniczej znajdujący się w południowej części miasta w bezpośrednim sąsiedztwie terenów usługowych.

W zmianie studium uwzględniono wszystkie elementy obecnego zagospodarowania przestrzennego obszaru oraz uwarunkowania związane z zagadnieniami dotyczącymi ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, zasobami naturalnymi, systemem komunikacji i infrastruktury. W projekcie ustalono generalne zasady zagospodarowania przestrzennego i układu funkcjonalnego.

Projekt zmiany studium sporządzono zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz.647 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Podstawowe problemy, które poruszono w studium:

- utrzymanie ciągłości planistycznej w ustaleniach kierunków zmian, odniesionej do rozwiązań zapisanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 1999r.;
- umożliwienie rozwoju funkcji związanej z aktywnościami gospodarczymi oraz dalszego rozwoju obszarów związanych z gospodarką odpadami;
- określenie zasad ochrony występujących na terenie objętym zmianą studium chronionych elementów środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- określenie kierunków działań zmierzających do poprawy jakości środowiska we wszystkich jego elementach (uregulowanie gospodarki ściekowej, gospodarki odpadami itp.);
- podporządkowanie rozwoju funkcjonalnego i przestrzennego obszaru wymogom ochrony środowiska przyrodniczego;
- umożliwienie rozwoju układu komunikacyjnego oraz systemu infrastruktury technicznej, w tym pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych;

- ustawowa likwidacja ochrony gruntów na terenie miasta.

Zmiana w pełni podtrzymuje podstawowe ustalenia polityki przestrzennej zawarte w dotychczasowym studium. Nie wpływa też na kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w sąsiedztwie obszarów opracowania.

Podstawą zmian studium są uwarunkowania zawarte w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubąń.

Przeprowadzona analiza wykazała, że dotychczasowe studium dla obszaru objętego zmianami, obejmuje uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym część studium określająca uwarunkowania nie podlega zmianie.

VIII – Ustalenia uzupełniające dla obszaru objętego zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Lubania. Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczenie terenów, w tym wynikających z audytu krajobrazowego.

1.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczenie terenów.

Dla obszaru opracowania wprowadza się korekty elementów istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, polegające na:

- 1) w obszarze założenia Parku na Kamiennej Górze, jak i wchodzących w skład jego kompleksu terenów zieleni oraz terenów sportu i rekreacji:
 - wprowadzeniu nowego lub zintensyfikowaniu dotychczasowego zagospodarowania usługowego (właściwego dla założenia parkowego, w tym turystycznego i gastronomicznego), jak i sportowo-rekreacyjnego,
 - dopuszczeniu lokalizacji nowych parkingów, dróg oraz infrastruktury drogowej udostępniającej obszar Parku,
 - dopuszczeniu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na obrzeżach Parku, wyłącznie jako uzupełnienie istniejącej lub realizowanej – na podstawie obowiązującego planu miejscowego- zabudowy;
- 2) w obszarze przy ulicy Warszawskiej i ulicy Przemysłowej (częściowo z terenami poprzemysłowymi) – określeniu nowego przeznaczenia umożliwiającego przekształcenie zabudowanego obszaru pod tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej o cechach zabudowy śródmiejskiej;
- 3) w obszarze przy ulicy Papieża Jana Pawła II – na rozszerzeniu zabudowy mieszkaniowo – usługowej, w obszarze dotychczas związanym z luźną (ekstensywnie wykorzystywaną) zabudową o charakterze ruralistycznym.

Powyższe kierunki zmian w zagospodarowaniu istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej wynikają z potrzeby:

- wzmocnienia strefy gospodarczej miasta, w odpowiedzi na stan kryzysowy zdefiniowany między innymi w strategii rozwoju miasta;
- stworzenia dogodnych i alternatywnych możliwości działalności gospodarczej (we wszystkich obszarach objętych zmianą studium), przybliżających szansę na funkcjonowanie w mieście wielu nowych form aktywności gospodarczych – zarówno o różnej skali, jak i o różnorodnym / innowacyjnym charakterze, w tym aktywizujących gospodarkę o charakterze lokalnym i miejskim;
- zintensyfikowania sposobu zagospodarowania i wykorzystania gruntów obszarów zmiany studium dla funkcjonowania strefy gospodarczej, w związku z brakiem wyznaczonych w studium rezerw terenowych pod rozwój wieloprzestrzennych struktur przemysłowych, określonych współczesnymi potrzebami przemysłu;
- zrewitalizowania Parku na Kamiennej Górze;
- wykorzystania luk w zabudowie mieszkaniowej zlokalizowanej w otoczeniu parku Kamienna Góra – na działkach z pełnym uzbrojeniem;
- wykreowania założenia Park na Kamiennej Górze jako obszaru funkcjonowania różnorodnych form aktywności społecznych i gospodarczych, którego w przyszłości ekonomicznym sposobem (celem) funkcjonowania powinno być zrównoważenie kosztów budżetowych miasta ponoszonych na utrzymanie funkcji publicznych (znaczących wobec skali założenia i jego roli w mieście) z dochodami miasta, wynikającymi z funkcjonowania strefy komercyjnej;
- odbudowy kwartału zabudowy w rejonie ulicy Warszawskiej i ulicy Przemysłowej pod kątem zabudowy śródmiejskiej, przy równoczesnym zapewnieniu, zarówno warunków uniemożliwiających jego dalszą degradację, jak i warunków do jego funkcjonowania jako obszaru generującego dochody dla miasta;
- kontynuowania i intensyfikowania rozwoju miasta w obszarze przy ulicy Papieża Jana Pawła II (w sąsiedztwie wsi Pisarzowice, przy wylocie z miasta do autostrady A4).

Ustala się główne kierunki działań przestrzennych:

Podstawowym przedsięwzięciem będzie rewitalizacja obszaru założenia Parku na Kamiennej Górze, głównie poprzez podjęcie rewaloryzacji przyrodniczo-przestrzennej Parku łącznie z działaniami inwestycyjnymi obejmującymi między innymi budowę parków tematycznych (parków rekreacyjno-edukacyjnych), obiektów usługowych oraz obiektów sportu i rekreacji, w tym odbudowę basenu miejskiego.

W pozostałych obszarach objętych zmianą studium, działania związane będą z:

- z przebudową i adaptacją istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu oraz realizacją zabudowy uzupełniającej w obszarze przy ulicy Warszawskiej i ulicy Przemysłowej;
- z przebudową i adaptacją istniejącej zabudowy oraz realizacją nowego zagospodarowania mieszkalno-usługowego w obszarze przy ulicy Papieża Jana Pawła II – częściowo zagospodarowanego.

Wprowadzone korekty w zagospodarowaniu dotyczą istniejącej, wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Lubania, której uwarunkowania i stan zagospodarowania umożliwiają lokalizację zabudowy uzupełniającej.

Równocześnie korekty zawarte w niniejszej zmianie studium w pełnym uwzględniają wymagania, o których mowa w art. 1 ust. 2 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności w zakresie ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią.

Rozwiązania studium nie przewidują rozwiązań związanych z realizacją zabudowy, której mowa w art. 1 ust. 4, pkt 4, lit. b (poza istniejącą strukturą funkcjonalno-przestrzenną).

1.2. Audyt krajobrazowy.

W okresie opracowania zmiany studium, audytu krajobrazowego lub wynikających z niego wniosków, nie udostępniono.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

2.1. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu.

Przeznaczenie terenów w ramach przyjętej struktury przestrzennej miasta, określa rysunek „Uwarunkowania i kierunki przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej” w skali 1:5000.

Korekty elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej, o których mowa w rozdziale 1, obejmować będzie tereny o następującym przeznaczeniu:

- tereny zieleni urządzonej oraz usług, oznaczone symbolem ZU (w obszarze założenia Parku na Kamiennej Górze);
- tereny koncentracji usług i towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolem U (w obszarze przy ulicy Warszawskiej i ulicy Przemysłowej);
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności, oznaczone symbolem MU (w obszarze przy ulicy Papieża Jana Pawła II).

W ramach wyznaczonej korekty struktury funkcjonalno-przestrzennej, zabudowa będzie obejmować:

- w obszarze założenia Parku na Kamiennej Górze (obszar 1, oznaczony symbolem ZU) – zabudowę usługową realizowaną zarówno na rzecz zaktywizowania obszaru ze względów społecznych (park miejski z programem rekreacyjno-edukacyjno-sportowym), jak i społeczno-gospodarczych, poprzez dopuszczenie – właściwych dla lokalizacji w obszarze założenia – usług komercyjnych o charakterze turystycznym i sportowo-rekreacyjnym; obszar stanowi część wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, obejmującej głównie zieleni miejską z infrastrukturą i zabudową o funkcjach publicznych;
- w obszarze przy ulicy Warszawskiej i ulicy Przemysłowej (obszar 2, oznaczony symbolem U) – adaptację (z przebudową lub rozbudową) istniejącej zabudowy lub budowę nowej zabudowy plombowej (mieszkaniowo-usługowej), w swym charakterze zmierzającej do rozwoju strefy śródmiejskiej miasta; obszar stanowi część ukształtowanej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta;
- w obszarze przy ulicy Papieża Jana Pawła II (obszar 3, oznaczony symbolem MU) – głównie

zabudowę mieszkaniowo-usługową (w części określonej w postanowieniach planu miejscowego), rozwijaną w oparciu o zabudowę istniejącą.

Przewiduje się przekształcenia i rehabilitację obszaru założenia „Parku na Kamiennej Górze” (obszar 1) w procesie jego rewitalizacji, z uwzględnieniem między innymi rewaloryzacji parku oraz budową, zarówno obiektów usługowych oraz sportu i rekreacji, jak i odbudowę basenu miejskiego.

W obszarze tym występują sieci infrastruktury technicznej – nie zachodzi zatem potrzeba wykonania przez miasto sieci infrastruktury technicznej.

Przewidywany zakres rewitalizacji obszaru będzie odpowiadał możliwościom finansowym miasta.

W pozostałych obszarach (w obszarze przy ulicy Papieża Jana Pawła II (obszar 3) i w obszarze przy ul. Warszawskiej i Przemysłowej – (obszar 2) nie wystąpią inwestycje w zakresie infrastruktury służące realizacji zadań własnych gminy.

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

Tabela.

Oznaczenie i nazwa funkcji wyznaczonego terenu w studium		Charakterystyka podstawowa terenu: – zakres przeznaczenia podstawowego / dominującego, – zakres przeznaczenia uzupełniającego / dopuszczalnego	Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów / parametry budynków
U	tereny koncentracji usług i towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej	przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu: – tereny zabudowy usługowej, – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,10 – 0,90 (dla działek zabudowanych, dla których wydzielono działkę budowlaną po obrysie rzutu budynku – maksymalny 1,00).
		przeznaczenie uzupełniające / dopuszczalne: – tereny obiektów produkcyjnych, baz i składów; – tereny obsługi komunikacji samochodowej (bez stacji paliw); – tereny infrastruktury technicznej i dróg oraz infrastruktury drogowej z wydzielonymi parkingami; – tereny zieleni urządzonej.	Intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,10 – 2,50. Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 0% - 70%. Maksymalna wysokość zabudowy: 19 m.

MU	Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej o niskiej intensywności	przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu: – tereny zabudowy usługowej, – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, – tereny zabudowy usługowej; przeznaczenie uzupełniające / dopuszczalne: – tereny obiektów produkcyjnych, baz i składów; – tereny obsługi komunikacji samochodowej (bez stacji paliw); – tereny infrastruktury technicznej i dróg oraz infrastruktury drogowej z parkingami; – tereny zieleni urządzonej.	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 0,35. Intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 0,85. Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 15% - 95%. Maksymalna wysokość zabudowy: 13 m.
ZU	tereny zieleni urządzonej oraz usług	przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu: – tereny zieleni urządzonej (parki, skwery, ogrody / parki tematyczne i rekreacyjno-dydaktyczne), – tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług / tereny zieleni urządzonej i usług, – tereny sportu i rekreacji / tereny sportu i rekreacji oraz usług, – tereny sportu i rekreacji oraz ogrodów działkowych, – tereny zabudowy usługowej / tereny zabudowy usługowej i zieleni urządzonej; przeznaczenie uzupełniające / dopuszczalne: – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, – tereny ogrodów działkowych, – tereny zieleni nieurządzonej, – tereny infrastruktury technicznej i dróg oraz infrastruktury drogowej z parkingami.	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,75. Intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 2,50. Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 0% - 100%. Maksymalna wysokość zabudowy: 18 m (istniejąca, w tym zabytkowa przekraczająca wysokość 18 m – do zachowania).

2.2. Tereny wyłączone z zabudowy.

Tereny wyłączone z zabudowy mogą zostać określone w planie miejscowym, w obszarze części terenów zieleni urządzonej oraz usług (oznaczonych w zmianie studium symbolem ZU) – obejmujących intensywnie zadrzewione części Parku na Kamiennej Górze (w szczególności w części parku objętego ochroną konserwatorską) oraz tereny w obrębie stref technologicznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia i w obrębie terenów górniczych.

Dodatkowo dla terenów w obrębie terenu górniczego „Księginki I – Zaręba”, ustala się:

- 1) w planach miejscowych dla terenu górniczego „Księginki I – Zaręba”, należy ustalić takie zasady zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, które będą uwzględniały strefę szkodliwego oddziaływania robót strzałowych powstałych w wyniku urabiania złoże bazaltu „Księginki I”, a w szczególności strefę rozrzutu odłamków skalnych;
- 2) zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów, jak wyżej, nie może powodować zagrożenia dla bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

W pozostałych obszarach zmiany studium nie wystąpią obszary wyłączone z zabudowy.

2.3. Tereny przeznaczone pod zabudowę.

Terenami przeznaczonymi pod zabudowę są tereny:

- w obszarze Parku na Kamiennej Górze (obszar 1) – oznaczonym w zmianie studium symbolem ZU – z wyjątkiem terenów wyłączonych z zabudowy, o których mowa w pkt 2.2;
- w obszarze śródmiejskim przy ulicy Warszawskiej i ulicy Przemysłowej (obszar 2) – oznaczonym w zmianie studium symbolem U;
- w obszarze przy ulicy Papieża Jana Pawła II (obszar 3) – oznaczonym w zmianie studium symbolem MU.

2.4. Obszar przestrzeni publicznej.

W obszarze założenia Park na Kamiennej Górze (oznaczonym symbolem ZU) określa się obszary przestrzeni publicznej.

W skład obszarów przestrzeni publicznej należy zaliczyć:

- układ zielni parkowej Parku na Kamiennej Górze, w szczególności w obszarze wpisanym do rejestru zabytków i objętym strefą ochrony konserwatorskiej, jak i w obszarze wskazanym do rewitalizacji;
- parki tematyczne (edukacyjno-rekreacyjne) w obszarze Parku na Kamiennej Górze;
- drogi, w tym ciągi piesze, place rekreacyjne i piesze, promenady, drogi rowerowe, drogi pieszo-jezdne.

Wskazuje się na potrzebę uporządkowania i uzupełnienia obszarów przestrzeni publicznej oraz określenia ich granic i zasad zagospodarowania w planach miejscowych.

W pozostałych obszarach zmiany studium mogą wystąpić drogi, place i elementy ciągów komunikacyjnych stanowiące obszar przestrzeni publicznej.

2.5. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

W obszarze zmiany studium nie wskazuje się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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

3.1. Tereny i obiekty chronione.

Określa się następujące obszary i obiekty, wynikające z potrzeb ochrony środowiska i przyrody, w tym ustalonych w trybie z przepisów odrębnych, w obszarze założenia Park na Kamiennej Górze (w obszarze oznaczonym symbolem ZU):

- Park Kamienna Góra (obszar wpisany do rejestru zabytków – nr Dec. 613/678/J z dnia 12.06.1981 r.);
- drzewa – pomniki przyrody (20 szt.);
- pomnik przyrody nieożywionej (odsłonięcie geologiczne – skały bazaltowe);
- tereny i obszary górnicze:
 - teren górniczy „Księginki I – Zaręba” utworzony decyzją Wojewody Dolnośląskiego Nr 4/2004 z dnia 09.02.2004 r.,
 - obszar górniczy „Księginki I – Zaręba” utworzony decyzją Wojewody Dolnośląskiego

Nr 4/2004 z dnia 09.02.2004 r.;

- założenie Park na Kamiennej Górze, jako założenie przyrodniczo-krajobrazowe (w obszarze wykraczającym poza obszar wpisany do rejestru zabytków) – obejmujące w szczególności park krajobrazowy z infrastrukturą i zabudową rekreacyjną z okresu sprzed II wojny światowej, zieleni urządzonej towarzyszącą zabudowie, różnorodne elementy spontanicznie ukształtowanej zieleni nieurządzonej związanej z dawnym poligonem; szczególne wartości krajobrazowe określają: topografia terenu, ukształtowana górotworem stożka powulkanicznego (Kamienna Góra), odsłonięcie geologiczne i wychodnie skalne, ślady dawnej działalności górniczej (sztolnie).

Zasady ochrony środowiska, w szczególności wynikające z ustaleń ich ochrony w trybie przepisów odrębnych, należy uwzględnić w planie miejscowym.

W obszarze przy ul. Warszawskiej i Przemysłowej (obszar 2) i w obszarze przy ul. Papieża Jana Pawła II (obszar 3) – obszary i obiekty chronione nie występują.

3.2. Ochrona krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.

Obszar założenia Park na Kamiennej Górze (w granicach terenu oznaczonego symbolem ZU) stanowi obszar krajobrazu kulturowego (w związku z charakterystyką określoną w rozdziale 3.1. oraz w rozdziale 4).

W obszarze założenia ochronie szczególnej podlegają:

- układ zieleni parkowej (starodrzewia) o charakterze kompozycji krajobrazowej) oraz ukształtowanie terenu;
- układ dróg;
- zabudowa zabytkowa (istniejąca i wymagająca rekonstrukcji);
- relikty działalności górniczej (ślady wyrobisk, sztolnie);
- wychodnie skalne,
- pomnik przyrody nieożywionej (odsłonięcie geologiczne – skały bazaltowe);
- drzewa – pomniki przyrody (20 szt.);
- elementy zieleni nieurządzonej dawnego poligonu, spontanicznie ukształtowane, obejmujące w szczególności drzewa pomnikowe, zespoły starodrzewia i szpalery;
- wglądy widokowe w kierunku południowym i północnym – na panoramę miasta i panoramę Gór Izerskich i Karkonoszy.

Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego, w tym wynikające z wymagań ich ochrony w trybie przepisów odrębnych, należy uwzględnić w planie miejscowym.

W szczególności uwzględnić i zachować:

- krajobrazowy, swobodnie kształtowany układ zieleni, w tym wnętrza krajobrazowe;
- wartości przyrodnicze zieleni;
- ukształtowanie terenu;
- funkcjonowanie wglądów widokowych;
- zdominowaną elementami środowiska przyrodniczego panoramę krajobrazową Parku na Kamiennej Górze, z wykluczeniem nowych form zabudowy o charakterze dominanty.

Dodatkowe zasady ochrony i kształtowania oraz dopuszczenia w zagospodarowaniu obszaru określają postanowienia zawarte w rozdziałach 1, 2, 4 i 7.

W pozostałych obszarach zmiany studium występują obszary krajobrazu zurbanizowanego miejskiego.

Przyjmuje się, że zasady ochrony i kształtowania krajobrazu zurbanizowanego określają wymagania wynikające z zasad ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią i ochrony środowiska.

3.3. Ochrona uzdrowisk.

W obszarze zmiany studium nie występują obszary będące uzdrowiskami.

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

W obszarze założenia Park Kamienna Góra, ochronie podlegają:

- Park Kamienna Góra (obszar wpisany do rejestru zabytków – nr Dec. 613/678/J z dnia 12.06.1981 r.);
- budynek „Dom na Kamiennej Górze” (budynek wpisany do rejestru zabytków – nr Dec. 618/1046/J z dnia 10.08.1990 r.).

Zasady ochrony zabytków, w szczególności wynikające z wymagań ich ochrony w trybie przepisów odrębnych, należy uwzględnić w planie miejscowym.

Dodatkowo wskazuje się na potrzebę ustanowienia – postanowieniami planu miejscowego, zgodnie z dyspozycją ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – dla najcenniejszej części obszaru założenia przyrodniczo-krajobrazowego Parku na Kamiennej Górze, w tym w części nie objętej wpisem do rejestru zabytków.

Orientacyjny przebieg granicy strefy ochrony konserwatorskiej określono w części graficznej zmiany studium.

W obszarze przy ul. Warszawskiej i Przemysłowej ochronie podlega ujęty w gminnej ewidencji zabytków budynek przemysłowy przy ul. Warszawskiej.

Szczegółowe określenia elementów architektonicznego ukształtowania budynku określa Gminna Ewidencja Zabytków.

Zasady ochrony oraz prowadzenia prac konserwatorskich i restauratorskich przy obiektach zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji rejestru zabytków, określać będą przepisy odrębne oraz postanowienia planu miejscowego.

W obszarze przy ulicy Papieża Jana Pawła II, obszary i obiekty ochrony zabytków nie występują.

Na obszarze zmiany studium znajdują się stanowiska archeologiczne podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla obszarów związanych z występowaniem stanowisk archeologicznych – w zależności od potrzeb – wymagane może być ustanowienie w planach miejscowych strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.

Zawarte w dotychczasowym Studium zapisy pozostają bez zmian.

6. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.

Zawarte w dotychczasowym Studium zapisy pozostają bez zmian.

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

Objęty zmianą studium obszar założenia Park na Kamienna Górze (w granicach terenu oznaczonego symbolem ZU) wskazuje się jako obszar, na którym wystąpią inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Inwestycje celu publicznego mogą obejmować:

- odbudowę i rewitalizację założenia przyrodniczo-krajobrazowego Park na Kamienna Górze – łącznie z rewaloryzacją i odbudową parku oraz poszerzeniem jego funkcji rekreacyjnych w obszarze dawnego poligonu (rozbudowa parku), jak i realizacją nowego programu sportowo-rekreacyjnego i usługowego, w tym odbudowę historycznego domku i ogródka gastronomicznego;
- budowę parków tematycznych (edukacyjno-rekreacyjnych), w tym z wykorzystaniem reliktów działalności górniczej (wytrobisk i sztolni) oraz odsłonięć geologicznych i wychodni skał

- bazaltowych;
- odbudowę i przebudowę amfiteatru, łącznie z budową nowej infrastruktury sportowo-rekreacyjnej;
- odbudowę i przebudowę basenu miejskiego;
- odbudowę zabudowy i rewitalizację zabytkowego „Dom na Kamiennej Górze”;
- budowę i przebudowę dróg, w tym ciągów pieszych, placów rekreacyjnych i pieszych, promenad, dróg rowerowych, dróg pieszo-jezdných oraz parkingów;
- przebudowę infrastruktury technicznej.

W pozostałych obszarach zmiany studium mogą wystąpić inwestycje celu publicznego obejmujące drogi oraz budowle i urządzenia infrastruktury technicznej.

8. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Nie przewiduje się nowych obszarów związanych z realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

9. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszar wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznych.

Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, nie występują.

Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznych określa rozdział 2 (w obszarze zmiany studium nie wskazuje się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²).

W związku z korektami ustaleń zawartymi w niniejszej zmianie studium, Miasto zamierza sporządzić plany miejscowe (korekty i aktualizacje dotychczasowych planów miejscowych) dla obszarów objętych niniejszą zmianą studium.

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

Objęte zmianą studium obszary objęte są następującymi planami miejscowymi:

- obszar założenia Park na Kamiennej Górze (obszar 1) – miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w śródmieściu miasta Lubąń (uchwała nr XXXVIII/284/2005 Rady Miasta Lubąń z dnia 27 września 2005 r.);
- obszar przy ulicy Warszawskiej i ulicy Przemysłowej (obszar śródmiejski – obszar 2) – miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego wzdłuż rzeki Kwisy (uchwała nr XVII/131/2011 Rady Miasta Lubąń z dnia 20 grudnia 2011 r.);
- w obszarze przy ulicy Papieża Jana Pawła II (obszar 3) – miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta Lubąń (uchwała nr XXXVIII/286/2005 Rady Miasta Lubąń z dnia 27 września 2005 r.)

Miasto zamierza sporządzić aktualizację w/w planów w obszarach objętych niniejszą zmianą studium.

Nie występują obszary, dla których należy uzyskać zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w trybie sporządzenia planu miejscowego.

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

Obszary, o których mowa nie występują.

12. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszar osuwania się mas ziemnych.

Obszar osuwania się mas ziemnych nie występują.

W obszarze przy ul. Warszawskiej i Przemysłowej występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($Q_1\%$).

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią określono w części graficznej zmiany studium.

Na pozostałych obszarach nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

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

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

14. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne nie występują.

15. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji bądź rekultywacji.

Obszar Parku Kamienna Góra (w części założenia przyrodniczo-krajobrazowego Park na Kamiennej Górze) – w granicach terenu oznaczonego symbolem ZU – wskazuje się jako obszar wymagający przekształceń i rehabilitacji w procesie jego rewitalizacji, z działaniami obejmującymi:

- rewaloryzację i rozbudowę parku;
- realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o których mowa w rozdziale 7;
- budowę obiektów usługowych (w szczególności dotyczącej turystyki i gastronomii) oraz infrastruktury sportowo-rekreacyjnej;
- uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej;
- budowę parkingów.

Ustala się jednocześnie, że u podstaw działań związanych z rewitalizacją obszaru powinny być wymagania związane z funkcjonowaniem i ochroną przestrzeni publicznych oraz krajobrazu kulturowego, o których mowa w rozdziale 2.3 i rozdziale 3.2.

Granicę obszaru rewitalizacji określono w części graficznej zmiany studium.

Na pozostałych obszarach zmiany studium, tereny przekształceń, rehabilitacji bądź rekultywacji nie występują.

16. Obszary zdegradowane.

Wyznacza się obszar zdegradowany, obejmujący w części założenia przyrodniczo-krajobrazowy Park na Kamiennej Górze (w granicach terenu oznaczonego symbolem ZU).

Oznaczony na rysunku obszar obejmuje tereny o cechach obszaru zdegradowanego ze względu na:

- niezagospodarowane tereny powojenne (dawne poligony wojskowe) zlokalizowane po zachodniej stronie założenia Park Kamienna Góra,
- zdegradowaną i dekapitalizowaną zabudowę o funkcjach społecznych (basen miejski,

- amfiteatr),
- niedostosowane pod względem architektonicznym do charakteru założenia parkowego elementy infrastruktury drogowej i technicznej,
 - liczne nieużytkowane i niedostępne oraz niepielęgnowane tereny, w tym relikty dawnej działalności górniczej,
 - brak aktywności społecznych i gospodarczych obszaru,
 - wymagające odnowy i rewitalizacji układy przyrodnicze parku (zadrzewienia), łącznie z wyposażeniem rekreacyjno-sportowym i miejscami dawnej działalności gastronomiczno-rozrywkowej.

Granice obszaru oznaczono na rysunku studium jako tereny do rewitalizacji.

17. Granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych.

Tereny, o których mowa nie występują.

18. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Obszar, o którym mowa nie występuje.

19. Uzasadnienie.

Objaśnienie przyjętych rozwiązań:

Obszary zmiany studium.

Niniejsza zmiana studium dotyczy korekty ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubnia dla obszarów obejmujących następujące tereny:

- tereny założenia Parku na Kamiennej Górze i towarzyszące mu tereny sportu i rekreacji (obszar 1);
- tereny przy ul. Warszawskiej i ul. Przemysłowej, położone w śródmieściu miasta (obszar 2);
- tereny przy ul. Papieża Jana Pawła II, sąsiadujące z drogą krajową nr 30 i drogą wojewódzką nr 296 – stanowiące ekstensywnie wykorzystane tereny mieszkaniowe i usługowe (obszar 3).

Obszary powyższe, określone w niniejszej zmianie, dotyczą istniejącej, wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Lubnia, uwarunkowania i stan której umożliwiają lokalizację zabudowy uzupełniającej istniejącą zabudowę.

Podstawą zmian studium są uwarunkowania zawarte w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubnia oraz wnioski władz miasta.

Przeprowadzona analiza wykazała, że dotychczasowe studium dla obszaru objętego zmianami, obejmuje uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wymagane analizy potrzeby i możliwości rozwoju miasta oraz bilans terenów przedstawiono w rozdziale „Bilans terenów”.

Zmiana w pełni podtrzymuje podstawowe elementy polityki przestrzennej zawarte w dotychczasowym studium, w tym cele polityki przestrzennej oraz kierunki i zasady rozwoju przestrzennego, wprowadzając niezbędne korekty dotyczące przeznaczeń terenów.

Jednocześnie przedmiot ustaleń odpowiednio rozszerza w zakresie wynikającym z aktualizowania obowiązującego prawa, w tym w zakresie wynikającym z art. 10 ust. 2.

Przesłanki ustaleń zmiany studium.

Podstawą ustaleń zmiany studium są wymagania, o których mowa w art. 1 ust. 2, 3 i 4 oraz art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zmianami).

Pod względem planistycznym ustalenia sformułowano biorąc pod uwagę następujące zidentyfikowane potrzeby oraz okoliczności związane z rozwojem miasta:

- konieczność wzmocnienia strefy gospodarczej miasta, w odpowiedzi na stan zjawiska kryzysowe dotyczące sfery gospodarczej i społecznej (w tym bezrobocia) zidentyfikowane między innymi w

strategii rozwoju miasta;

- potrzebę stworzenia warunków rozwoju nowych form działalności gospodarczej na terenie miasta (we wszystkich obszarach objętych zmianą studium) – działalności gospodarczej o różnej skali, jak i o różnorodnym charakterze, w szczególności aktywizujących gospodarczo niewykorzystane i opuszczone tereny miasta (położone w istniejącej strukturze funkcjonalno-przestrzennej) – w takich dziedzinach jak turystyka, rekreacja i sport, usługi dydaktyczne, usługi związane z obsługą działalności gospodarczej;
- wymóg zintensyfikowania sposobu zagospodarowania i z wykorzystania gruntów obszarów zmiany studium dla funkcjonowania strefy gospodarczej i towarzyszącej jej zabudowy mieszkaniowej;
- wymóg wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni miasta, w tym luk w zabudowie mieszkaniowej zlokalizowanej w otoczeniu parku na Kamiennej Górze – na działkach z pełnym uzbrojeniem oraz ekstensywnie wykorzystywanych terenów przy ul. Papieża Jana Pawła II;
- potrzeba wykreowania założenia Parku na Kamiennej Górze (obszar 1) jako obszaru funkcjonowania różnorodnych form aktywności społecznych i gospodarczych, którego w przyszłości ekonomicznym sposobem (celem) funkcjonowania powinno być zrównoważenie kosztów budżetowych miasta ponoszonych na utrzymanie funkcji publicznych (znaczących wobec skali założenia i jego roli w mieście) z dochodami miasta, wynikającymi z funkcjonowania strefy komercyjnej;
- potrzeba odbudowy kwartału zabudowy w rejonie ulicy Warszawskiej i ulicy Przemysłowej (obszar 2) pod potrzeby obszaru zabudowy śródmiejskiej – usługowej i mieszkaniowej – którego przyszłe zagospodarowanie związane będzie z korzyściami określonymi przez wysoki poziom ładu przestrzennego i z korzyściami wykorzystującymi jego walory ekonomiczne (szczególnie w zakresie dochodów dla miasta);
- wymóg kontynuowania i zintensyfikowania rozwoju obszaru zabudowy mieszkaniowej i usługowej przy ulicy Papieża Jana Pawła II (obszar 3), na styku z układem osadniczym wsi Pisarzowice.

Ponad to przy formułowaniu kierunków zagospodarowania obszarów objętych zmianą studium, uwzględniono:

- o konieczność utrzymania ciągłości planistycznej w ustaleniach kierunków zmian struktury funkcjonalno-przestrzennej odniesionej do rozwiązań zapisanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 1999 r.;
- o dostępność uzbrojenia terenów, w tym właściwe zaopatrzenie w wodę;
- o wnioski i zalecenia formułowane w ramach prac przygotowawczych i programowych do podejmowanych na obszarze zmiany studium inwestycji;
- o ustawową likwidację dla obszaru miasta wymogu uzyskiwania zgód na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- o zapisy dokumentów planistycznych miasta przyjmujących rozwój aktywności gospodarczych w obszarach objętych zmianą studium;
- o procesy modernizacji i zmiany struktury terenów w centrum miasta – z przemysłowych na mieszkaniowo-usługowe;
- o istniejące zagospodarowanie terenów i ich stan własności;
- o wnioski władz miasta i wnioski z konsultacji z zainteresowanymi osobami;
- o elementy zagospodarowania objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

Bilans terenów. Analizę potrzeb i możliwości rozwoju miasta Lubań.

Ustalone w zmianie studium postanowienia związane są z możliwością lokalizacji nowej zabudowy. Zabudowa ta stanowi uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta.

Uwzględniają sporządzoną do studium Analizę potrzeb i możliwości rozwoju miasta Lubań (jako opracowania studialnego do sporządzenia projektu studium, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 oraz ust. 5, 6 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) zakres realizacji nowej zabudowy w niniejszej zmianie studium odniesiony do bilansu potrzeby dla całego miasta określa poniższe zestawienie:

Zabudowa mieszkaniowa		
Zapotrzebowania pod nową zabudowę dla całego miasta	1200 mieszkań 108000 m ² pu 120 ha	
Możliwość realizacji nowej zabudowy na terenach wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta. Powierzchnia terenu związana z realizacją zabudowy.	632 mieszkania 56880 m ² pu 60,6 ha	
Zakres realizacji nowej zabudowy w niniejszej zmianie studium Pow. terenu	44 mieszkania 3969 m ² pu 2,2 ha	Stopień realizacji potrzeb mieszkaniowych w niniejszym studium (w istn. strukturze funkcjonalno-przestrzennej): 6 %
Zabudowa usługowa		
Zapotrzebowania pod nową zabudowę dla całego miasta	36000 m ² pu 23,5 ha	
Możliwość realizacji nowej zabudowy na terenach wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta. Powierzchnia terenu związana z realizacją zabudowy.	33200 m ² pu 21 ha	
Zakres realizacji nowej zabudowy w niniejszej zmianie studium Powierzchnia terenu związana z realizacją zabudowy.	7500 m ² pu 7,4 ha,	Stopień realizacji potrzeb na usługi w niniejszym studium (w istn. strukturze funkcjonalno-przestrzennej): 22 %

Nowa zabudowa w niniejszym studium – jako zabudowa uzupełniająca – lokalizowana w ramach istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, obejmuje następujące formy zabudowy i ich wielkości:

- 1) zabudowę mieszkaniową, obejmującą **44 mieszkania o pow. u. 3969 m²** (pow. terenu: 2,2 ha), z podziałem na obszary objęte zmianą studium:
 - na terenach ZU – 25 mieszkań (2250 m² pu),
 - na terenach U – 10 mieszkań (900 m² pu),
 - na terenach MU – 9 mieszkań (820 m² pu),
- 2) zabudowę usługową, obejmującą **7500 m² pow. u.** (pow. terenu 7,4 ha), z podziałem na obszary objęte zmianą studium:
 - na terenach ZU – 5100 m² pu (6,3 ha),
 - na terenach U – 600 m² pu (0,2 ha),
 - na terenach MU – 1800 m² pu (0,9 ha).

Analiza tabelaryczna nr 1, określająca realizacji nowej zabudowy na terenach wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta załącza się do niniejszego uzasadnienia.

Wnioski z Analizy potrzeb i możliwości rozwoju miasta Lubań.

Powyższy program stanowi małą część zapotrzebowania miasta pod nową zabudowę w świetle sporządzonej na potrzeby studium Analizy potrzeb i możliwości rozwoju miasta Lubań.

Należy również podkreślić niskie koszty inwestycyjne jej realizacji, mające na uwadze dostępność inwestycyjną objętych zmianą terenów, ze względu na brak konieczności realizacji inwestycji dotyczących uzbrojenia terenów.

Z przeprowadzonych bilansów wynika możliwość zlokalizowania nowej zabudowy usługowej i mieszkaniowej w istniejącej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, której wielkość i funkcje mogą przyczynić się wzmocnienia sfery gospodarczej miasta, w szczególności przybliżając możliwość funkcjonowania w mieście wielu nowych form aktywności gospodarczych, uwzględniających specyfikę i funkcję miasta, jako ośrodka powiatowego.

Nastąpi również poprawa ładu przestrzennego, a szczególności wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni miasta, poprzez zintensyfikowania zagospodarowania oraz

dostosowanie jego charakteru (funkcji) do walorów i uwarunkowań środowiskowych.

Synteza ustaleń projektu zmiany studium:

Przeznaczenia terenów.

W zmianie studium określono elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej, obejmuje następujące tereny:

- tereny zieleni urządzonej oraz usług, oznaczone symbolem ZU (w obszarze założenia Parku na Kamiennej Górze);
- tereny koncentracji usług i towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolem U (w obszarze przy ulicy Warszawskiej i ulicy Przemysłowej);
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności, oznaczone symbolem MU (w obszarze przy ulicy Papieża Jana Pawła II).

W ramach wyznaczonej korekty struktury funkcjonalno-przestrzennej, zdefiniowano następujące kierunki i zakres docelowo ukształtowanej zabudowy.

Zabudowa ta obejmować będzie:

- w obszarze założenia Parku na Kamiennej Górze (obszar 1, oznaczony symbolem ZU) – zabudowę usługową realizowaną zarówno na rzecz zaktywizowania obszaru ze względów społecznych (park miejski z programem rekreacyjno-edukacyjno-sportowym), jak i społeczno-gospodarczych, poprzez dopuszczenie – właściwych dla lokalizacji w obszarze założenia – usług komercyjnych o charakterze turystycznym i sportowo-rekreacyjnym; obszar stanowi część wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, obejmującej głównie zielen miejską z infrastrukturą i zabudową o funkcjach publicznych;
- w obszarze przy ulicy Warszawskiej i ulicy Przemysłowej (obszar 2, oznaczony symbolem U) – adaptację (z przebudową lub rozbudową) istniejącej zabudowy lub budowę nowej zabudowy plombowej (mieszkaniowo-usługowej), w swym charakterze zmierzającej do rozwoju strefy śródmiejskiej miasta; obszar stanowi część ukształtowanej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta;
- w obszarze przy ulicy Papieża Jana Pawła II (obszar 3, oznaczony symbolem MU) – głównie zabudowę mieszkaniowo-usługową (w części określoną w postanowieniach planu miejscowego), rozwijaną w oparciu o zabudowę istniejącą.

Pozostały zakres ustaleń zmiany studium.

Dla terenów, jak wyżej określono równocześnie podstawową charakterystykę przeznaczeń terenów – jako wytyczne do ich określania w planach miejscowych – oraz „wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów”.

Postanowienia zmiany studium zawierają jednocześnie:

- 1) tereny wyłączone z zabudowy;
- 2) tereny przeznaczone pod zabudowę;
- 3) obszary przestrzeni publicznej;
- 4) elementy zagospodarowania objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:
 - obszar zabytkowy i obiekty zabytkowe – wpisany do rejestru zabytków (park Kamienna Góra – nr Dec. 613/678/J z dnia 12.06.1981 r.), budynek wpisany do rejestru zabytków („Dom na Kamiennej Górze” – nr Dec. 618/1046/J z dnia 10.08.1990 r.), obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
 - pomniki przyrody;
 - teren górniczy i obszar górniczy „Księginki I – Zaręba”;
 - obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
- 5) zasady ochrony krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;
- 6) zasady ochrony zabytków, w tym określoną strefę ochronny konserwatorskiej;
- 7) obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym (ponadlokalne nie występują);
- 8) obszary dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy;
- 9) obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji (obszar wymagający przekształceń i rehabilitacji).

Stopień spełnienia warunków zawartych w art. 1.

Rozwiązania zawarte w projekcie zmiany studium określone zostały z uwzględnieniem wymagań określonych w art. 1 ust 2 oraz ust 3 – szczególnie w zakresie dotyczącym zachowania wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Czynności formalno-prawne przeprowadzono zgodnie z wymogami art. 11 ustawy.

Bilans terenów. Analizę potrzeb i możliwości rozwoju miasta Lubań.

Analiza tabelaryczna nr 1.

Możliwość realizacji nowej zabudowy na terenach wykształconej struktury funkcjonalno przestrzennej miasta.

Oznaczenie terenu	Powierzchnia terenu położonego w istniejącej strukturze ha	Chłonność terenu - Możliwość realizacji nowej zabudowy		Zapotrzebowanie pod nową zabudowę dla miasta Lubań		Niezrealizowane potrzeby pod nową zabudowę w istniejącej strukturze	
		Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa całkowita – m ² /	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa całkowita – m ² /	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa całkowita – m ² /
Tereny mieszkaniowe							
MN, MW, MU	60,6 ha	38760185632	56880 m ² pu (85320 m ² pc)	1200	108000 (162000) 120 ha	568	51120 (76680)
MN	49,30 ha	387	34830 (52245)				
MN1	40,1	290	26100 (39150)				
A1	27	180					
A2	5	40					
A3 (KG), cz. rozpór.	1,5	15	1350				
A4	3,1	25					
A4	3,5	30					
MN2	7,8	75	6750 (10125)				
A1	5	50					
A2	1,5	12					
A3	13	13					
MN3	1,40	22	1980 (2970)				
A1	0,5	8					
A2	0,6	10					
A3	0,3	4					
MW	1,2	60	5400 (8100)				
MW1	1,2	60					
A1	0,8	50					
A2 (KG)	0,4	10	900				
MW2	x	x					
MU	10,1 ha	185	16650				

			(24976)				
MU1	0,4 (0,2)	15	1350 (2025)				
A1	0,4 (0,2)	15					
MU2	1,5 (0,75)	50	4500 (6750)				
A1	1 (0,5)	25					
A2	0,5 (0,25)	25					
(rozprosz)							
MU3	2,4 (1,2)	40	3600 (5400)				
A1	1,6 (0,8)	20					
A2 (War- szawska)	0,4 (0,2)	10	900				
A3	0,4 (0,2)	10					
(rozprosz)							
MU4	16,0 (8)	80	7200 (10800)				
A1	8,0 (4)	40					
A2	0,4 (0,2)	2					
A3	1,8 (0,9)	9					
A4	0,4 (0,2)	2					
A5	0,4 (0,2)	2					
A6	0,7 (0,35)	3					
A7	1,8 (0,9)	9					
A8	0,6 (0,3)	3					
A9 (JP II)	1,8 (0,9)	9	810				
Tereny usługowe							
U	21 ha		6300		36000		2800
US	(92,2 ha z		21850		(54000)		(4200)
MU	cz. nie-		5100		23,5 ha		
ZU	zabud.)						
			33200 (49800)				
U/US	4,6		6300 (9450)				
U1 (rez. rozprosz)	0,5		500				
U2	2,6		5200				
A1	1,3		2600				
A2	1,3		2600				
U3 (rez. rozprosz)	0,5		500				
US boisko	1,0		100				
MU	10,10		21850 (32775)				
MU1	0,4 (0,2)		1000				
A1	0,4 (0,2)		1000				
MU2	1,5 (0,75)		1850 (2775)				

A1	1 (0,5)		1250			
A2	0,5 (0,25)		600			
MU3	2,4 (1,2)		3200 (4800)			
A1	1,6 (0,8)		2000			
A2 (Warszawska)	0,4 (0,2)		600			
A3 (rozpór)	0,4 (0,2)		600			
MU4	16 (8)		15800 (23700)			
A1	8,0 (4)					
A2	0,4 (0,2)					
A3	1,8 (0,9)					
A4	0,4 (0,2)					
A5	0,4 (0,2)					
A6	0,7 (0,35)					
A7	1,8 (0,9)					
A8	0,6 (0,3)					
A9 (JP II)	1,8 (0,9)		1800 (2700)			
ZU1 Kam. Góra	6,3 ha		5100 (7650)			
A1	1,3					
A2	5					
A3 bez zabud	64 ha					
ZU3 Bez zabud.	7,2 ha		x			
Tereny produkcyjno-usługowe (działalności gospodarczej)						
PU	4,0 ha		6400 (9600)		270000 (405000)	263600 (395400)
PU1						
A1	0,8		1600 (2400)			
PU2 nie wyst.						
PU3						
A1	3,2		4800 (7200)			

17. Granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych.

Tereny, o których mowa nie występują.

18. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Obszar, o którym mowa nie występuje.

19. Uzasadnienie.

Obszary zmiany studium.

Niniejsza zmiana studium dotyczy korekty ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubań dla obszarów obejmujących następujące tereny:

- tereny założenia Park Kamienna Góra i towarzyszące mu tereny sportu i rekreacji;
- tereny przy ul. Warszawskiej i ul. Przemysłowej, położone w śródmieściu miasta;
- tereny przy ul. Papieża Jana Pawła II, sąsiadujące z drogą krajową nr 30 i drogą wojewódzką nr 296 (łązącą miasto z autostradą A4) – stanowiące obszar aktywności gospodarczej.

Zmiana w pełni podtrzymuje podstawowe ustalenia polityki przestrzennej zawarte w dotychczasowym studium, w tym cele polityki przestrzennej i kierunki i zasady rozwoju przestrzennego. Nie wpływa też znacząco na kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w sąsiedztwie obszarów opracowania (zmiany studium).

Podstawą zmian studium są uwarunkowania zawarte w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubania.

Przeprowadzona analiza wykazała, że dotychczasowe studium dla obszaru objętego zmianami, obejmuje uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przesłanki ustaleń zmiany studium.

Zmiany w zagospodarowaniu istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej wynikają z potrzeby:

- wzmocnienia strefy gospodarczej miasta, w odpowiedzi na stan kryzysowy, zdefiniowany między innymi w strategii rozwoju miasta i stanem bezrobocia;
- stworzenia dogodnych i alternatywnych możliwości działalności gospodarczej (we wszystkich obszarach objętych zmianą studium), przybliżających szansę na funkcjonowanie w mieście wielu nowych form aktywności gospodarczych – zarówno o różnej skali, jak i o różnorodnym / innowacyjnym charakterze, w tym aktywizujących gospodarkę o charakterze lokalnym i miejskim;
- zintensyfikowania sposobu zagospodarowania i wykorzystania gruntów obszarów zmiany studium dla funkcjonowania strefy gospodarczej, w związku z brakiem wyznaczonych w studium rezerw terenowych pod rozwój wieloprzestrzennych struktur przemysłowych, określonych współczesnymi potrzebami przemysłu;
- wykorzystania luk w zabudowie mieszkaniowej zlokalizowanej w otoczeniu parku Kamienna Góra – na działkach z pełnym uzbrojeniem;
- wykreowania założenia Park Kamienna Góra jako obszaru funkcjonowania różnorodnych form aktywności społecznych i gospodarczych, którego w przyszłości ekonomicznym sposobem (celem) funkcjonowania powinno być zrównoważenie kosztów budżetowych miasta ponoszonych na utrzymanie funkcji publicznych (znaczących wobec skali założenia i jego roli w mieście) z dochodami miasta, wynikającymi z funkcjonowania strefy komercyjnej;
- odbudowy kwartału zabudowy w rejonie ulicy Warszawskiej i ulicy Przemysłowej (pod kątem zabudowy śródmiejskiej) przy równoczesnym zapewnieniu, zarówno warunków uniemożliwiających jego dalszą degradację, jak i warunków do jego funkcjonowania jako obszaru generującego dochody dla miasta;
- kontynuowania i intensyfikowania rozwoju – doskonale zlokalizowanego komunikacyjnie

obszaru aktywności gospodarczych (ze względu na położenie przy wylocie z miasta do autostrady A4) – obszaru przy ulicy Papieża Jana Pawła II.

Przy formułowaniu kierunków zagospodarowania obszarów objętych zmianą studium ponadto uwzględniono:

- konieczność utrzymania ciągłości planistycznej w ustaleniach kierunków zmian struktury funkcjonalno-przestrzennej odniesionej do rozwiązań zapisanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 1999 r.;
- dostępność uzbrojenia terenów;
- wnioski i zalecenia formułowane w ramach prac przygotowawczych i programowych do podejmowanych na obszarze zmiany studium inwestycji;
- ustawową likwidację dla obszaru miasta wymogu uzyskiwania zgód na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- zapisach dokumentów planistycznych miasta przyjmujących rozwój aktywności gospodarczych w obszarach objętych zmianą studium;
- procesy modernizacji i zmiany struktury terenów w centrum miasta – z przemysłowych na mieszkaniowo-usługowe.

Wprowadzone korekty w zagospodarowaniu dotyczą istniejącej, wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Lubania, uwarunkowania i stan której umożliwiają lokalizację zabudowy uzupełniającej istniejącą zabudowę, w tym związane z wieloprzestrzennymi strukturami przemysłowymi określonymi współczesnymi potrzebami przemysłu.

Równocześnie korekty zawarte w niniejszej zmianie studium w pełnym uwzględniają wymagania, o których mowa w art. 1 ust. 2 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności w zakresie ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzennego.

Rozwiązania studium nie przewidują rozwiązań z wiązanych z realizacją zabudowy, której mowa w art. 1 ust. 4, pkt 4, lit. b.

Korekta ustaleń Kierunków zagospodarowania przestrzennego związana jest:

- dla obszaru Parku Kamienna Góra: z rewitalizacją założenia parkowego Kamienna Góra, połączonej ze wzbogaceniem funkcjonalnym obszaru, szczególnie w zakresie usług (w zgodzie z zabytkowym charakterem założenia), jak i poprawą jego dostępności komunikacyjnej;
- dla obszaru przy ulicy Warszawskiej i ulicy Przemysłowej: z planowanym nowym zagospodarowaniem obszaru w zakresie zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz jego odnową na rzecz funkcji miejskich;
- dla obszaru przy ulicy Papieża Jana Pawła II: z potrzebą zintensyfikowania peryferyjnych i ekstensywnie wykorzystywanych terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz pod działalność produkcyjno-usługową (aktywność gospodarcza).

Bilans terenów.

Wielkość powierzchni wynika z predyspozycji terenów i występujących na nich ograniczeń.

Z przeprowadzonych bilansów wynika możliwość zlokalizowania zabudowy usługowej i produkcyjno-usługowej, której wielkość i funkcje mogą przyczynić się wzmocnienia sfery gospodarczej miasta, w szczególności przybliżając możliwość funkcjonowania w mieście wielu nowych form aktywności gospodarczych, uwzględniających specyfikę i funkcję miasta, jako ośrodka powiatowego.

Może też nastąpić ograniczenia skali bezrobocia.

Należy również podkreślić niskie koszty inwestycyjne, mające na celu udostępnienie objętych zmianą terenów, ze względu na brak konieczności realizacji inwestycji dotyczących uzbrojenia terenów.

Stopień spełnienia warunków zawartych w art. 1 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozwiązania zawarte w projekcie zmiany studium określone zostały z uwzględnieniem wymagań określonych w art. 1 ust 2 oraz ust 3 – szczególnie w zakresie dotyczącym zachowania wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Czynności formalno-prawne przeprowadzono zgodnie z wymogami art. 11 ustawy.

B. ZESTAWIENIE MATERIAŁÓW WYJŚCIOWYCH

UKŁAD CZĘŚCI GRAFICZNEJ:

- 1) Rysunek nr 1: Uwarunkowania i kierunki przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej. Rysunek ujednolicony. Skala 1:5 000.
- 2) Rysunek nr 2: Uwarunkowania i kierunki ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Rysunek ujednolicony. Skala 1:10 000.
- 3) Rysunek nr 3: Uwarunkowania i kierunki modernizacji i rozbudowy układu komunikacji oraz systemu infrastruktury technicznej. Rysunek ujednolicony. Skala 1:10 000.