

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr  
Rady Gminy Jeżów Sudecki  
z dnia 2020 r.

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY JEŻÓW SUDECKI**





## SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I PODSTAWY OPRACOWANIA .....	5
2. UWARUNKOWANIA .....	7
2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu oraz stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony .....	7
2.1.1. Ogólna charakterystyka gminy Jeżów Sudecki.....	7
2.1.2. System osadniczy i zainwestowanie terenów .....	8
2.1.3. Zabudowa mieszkaniowa .....	9
2.1.4. Demografia i zatrudnienie .....	10
2.1.5. Gospodarka i budżet gminy.....	11
2.1.6. Struktura usługowo-produkcyjna .....	12
2.1.7. Rolnictwo i leśnictwo .....	14
2.1.8. Turystyka, sport i rekreacja .....	15
2.2. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.....	16
2.2.1. Położenie i morfologia, geologia i surowce mineralne .....	16
2.2.2. Gleby .....	17
2.2.3. Lasy .....	18
2.2.4. Warunki wodne, wody powierzchniowe i podziemne .....	19
2.2.5. Warunki klimatyczne .....	22
2.2.6. Stan powietrza atmosferycznego oraz stan klimatu akustycznego .....	23
2.2. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	24
2.3. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.....	26
2.5. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.....	28
2.5.1. Dynamika rozwoju gminy Jeżów Sudecki.....	31
2.5.2. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy .....	35
2.5.3. Demografia dla gminy Jeżów Sudecki na tle powiatu jeleniogórskiego.....	35
2.5.4. Prognoza demograficzna dla gminy Jeżów Sudecki .....	37
2.5.5. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę .....	39
2.5.6. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy .....	41
2.5.7. Szacowana chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy .....	42
2.5.8. Szacowana chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy .....	43
2.5.9. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy .....	43



2.6.	Stan prawny gruntów.....	44
2.7.	Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.....	44
2.7.1.	Chronione obszary i obiekty przyrodnicze .....	44
2.8.	Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.....	49
2.9.	Udokumentowane złoża kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla .....	49
2.10.	Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.....	49
2.11.	Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.....	50
2.11.1.	Komunikacja drogowa .....	50
2.11.2.	Komunikacja kolejowa.....	51
2.11.3.	Systemy infrastruktury technicznej .....	51
2.12.	Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych .....	54
2.13.	Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej .....	55
3.	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	57
3.1.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.....	57
3.1.1.	Ludność i zatrudnienie .....	57
3.1.2.	Mieszkalnictwo .....	58
3.1.3.	Usługi dla ludności .....	59
3.1.4.	Funkcje produkcyjne i usługowe.....	60
3.1.5.	Turystyka, sport, rekreacja i kultura.....	60
3.2.	Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy .....	62
3.2.1.	Przesłanki i pożądane kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym ...	66
3.2.2.	Podstawowe ustalenia zabudowy dla terenów Strefy I zurbanizowanej, Strefy II rolnej i Strefy III przyrodniczej.....	68
3.3.1.	Zagrożenia środowiska naturalnego.....	72
3.4.	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....	76
3.5.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej .....	78
3.5.1.	Komunikacja drogowa .....	78
3.5.2.	Komunikacja kolejowa.....	79
3.5.3.	Szlaki rowerowe, konne i piesze oraz ścieżki edukacyjne .....	79
3.5.4.	Systemy infrastruktury technicznej .....	80
3.6.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym .....	83
3.7.	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 .....	83
3.8.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> , a także obszary przestrzeni publicznej .....	84



3.9. 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.....	84
3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	85
3.11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych .....	86
3.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny ..	87
3.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady .....	88
3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji ....	88
3.15. Obszary zdegradowane .....	89
3.16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych .....	89
3.17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie .....	89
3.18. Obszary na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.....	89
4. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JEŻÓW SUDECKI .....	90



## **1. PRZEDMIOT I PODSTAWY OPRACOWANIA**

Ustawa o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) nakłada na samorządy obowiązek opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obejmującego cały obszar gminy. Podstawą prawną opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów Sudecki jest Uchwała Nr XIV/108/2016 Rady Gminy Jeżów Sudecki z dnia 27 stycznia 2016 r.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest podstawowym dokumentem planistycznym określającym politykę przestrzenną gminy i wyznaczającym kierunki rozwoju. Stanowi swego rodzaju strategię rozwoju gminy w najbliższych latach, określając obszary przewidziane do rozwoju. Studium kompleksowo odnosi się do problemów gminy związanych z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym i określa sposoby i możliwości ich rozwiązania. Zgodnie z ustawą studium jest opracowaniem dla całego obszaru gminy. Ważność studium nie wygasa samoistnie - może je zmienić w takim trybie jak zostało sporządzone tzn. poprzez podjęcie przez Radę Gminy odpowiedniej uchwały.

Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, stanowi natomiast wewnętrzny akt gminny, wiążący władzę samorządową w trakcie podejmowania działań mających na celu przygotowanie i uchwalenie aktów prawa miejscowego, którymi są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych związanych z warunkami zabudowy oraz lokalizacją inwestycji celu publicznego.

W studium - zgodnie z przepisami ustawy – w pierwszej kolejności podejmuje się ocenę stanu zastanego oraz określa się problemy, które wymagają rozwiązania. W dalszej kolejności określa się cele i kierunki polityki przestrzennej gminy oraz wskazuje się sposób ich realizacji.

Ustalenia studium jako strategicznego gminnego dokumentu o znaczeniu długookresowym pozwalają na konstruowanie innych programów lokalnych jak np. strategia rozwoju, plan rozwoju lokalnego, ale także umożliwiają na zaplanowanie przez władze lokalne odpowiedniego rozwoju sieci infrastruktury technicznej, gospodarki gruntami, gospodarki odpadami. Ustalenia zawarte w studium dają ponadto możliwość kierowania wniosków do programów wojewódzkich np. do programu zwiększenia lesistości, systemu ochrony przyrody itp.



Studium stanowi podstawę do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, pełniąc przy tym funkcję koordynującą ustalenia tych planów dla zapewnienia pożądanego stanu zagospodarowania - ładu przestrzennego.

Potrzeba aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów Sudecki wynikała przede wszystkim z przesłanek zawartych w uzasadnieniu do Uchwały Nr XIV/108/2016 Rady Gminy Jeżów Sudecki z dnia 27 stycznia 2016 r.:

- Wpisanie obszaru chronionego SOO (specjalne obszary ochrony), Ostoja nad Bobrem, kod PLH020054, obejmującego północną część Wrzeszczyna;
- Wpisanie obszaru chronionego SOO (specjalne obszary ochrony), Góra Wapienna, kod PLH020095, znajdującego się w pobliżu Płoszczyńki;
- Wpisanie obszaru chronionego SOO (specjalne obszary ochrony), Góry i Pogórze Kaczawskie, kod PLH0200037, znajdującego się we wschodniej części gminy w zasięgu od północnej części Dziwiszowa po Chrośnicę i na zachodzie Płoszczyne;
- Określenie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- Ustalenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. W sytuacji lokalizacji siłowni wiatrowych należy uwzględnić strefy negatywnego oddziaływania związanego z ich lokalizacją;
- Wprowadzenie ograniczeń w lokalizacji turbin wiatrowych w studium znajdujących się w zasięgu odpowiednio 5 i 20 km od stacji radarowej Pastewnik. Część Dziwiszowa znajduje się w strefie ochronnej od stacji radarowej o promieniu 20 km;
- Wprowadzenie ograniczeń wynikających z koncepcji zagospodarowania lotniska Jeżów Sudecki w zakresie ograniczeń dotyczących wysokości zabudowy;
- Uwzględnienie przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777);
- Rozpatrzenie wniosków złożonych przez mieszkańców i właścicieli posiadających nieruchomości w Gminie Jeżów Sudecki.

#### **Zespół autorski:**

- mgr Michał Chlebowski - nr zaświadczenia Z-561/KW/402/2014,
- mgr Maciej Groszak,
- mgr Małgorzata Olszewska.

e-mail: [biuro@konceptpracownia.pl](mailto:biuro@konceptpracownia.pl)

[www.konceptpracownia.pl](http://www.konceptpracownia.pl)





## 2. UWARUNKOWANIA

### 2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu oraz stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

#### 2.1.1. Ogólna charakterystyka gminy Jeżów Sudecki

Gmina Jeżów Sudecki położona w województwie dolnośląskim, powiecie jeleniogórskim, bezpośrednio sąsiaduje z miastem Jelenia Góra – graniczy z nim wzdłuż południowej granicy. Od zachodu graniczy z gminami Stara Kamienica (powiat jeleniogórski) i Lubomierz (powiat lwówecki), od północnego zachodu z gminą miejsko-wiejską Wleń (powiat lwówecki) a od północnego wschodu oraz wschodu, odpowiednio z gminami Świerzawa (powiat złotoryjski) i Janowice Wielkie (powiat jeleniogórski).

Powierzchnia gminy wynosi ogółem 9428 ha, co stanowi 15,03% powierzchni powiatu<sup>1</sup>. Struktura użytkowania gruntów przedstawia się następująco:

**Tab. 1 Struktura użytkowania gruntów w gminie Jeżów Sudecki**

<b>Powierzchnia gminy ogółem w tym:</b>	<b>9428 ( ha )</b>	<b>100,0 (%)</b>
Użytki rolne	<b>5875</b>	<b>62,3</b>
w tym: grunty orne	2820	29,9
sady	17	0,2
łąki i pastwiska	2865	30,4
Lasy, grunty zadrzewione i zakrzewione	<b>2833</b>	<b>30</b>
w tym: lasy	2771	29,4
Tereny zabudowane	<b>495</b>	<b>5,3</b>
w tym: drogi	253	2,7
Grunty pod wodami	<b>148</b>	<b>1,6</b>
Pozostałe: nieużytki, tereny różne	<b>77</b>	<b>0,8</b>

**Źródło: Starostwo Powiatowe w Jeleniej Górze, stan na 01.01.2016 r.**

Gmina Jeżów Sudecki podzielona jest na 8 sołectw:

- Jeżów Sudecki
- Siedlęcin
- Dziwiszów
- Czernica
- Chrośnica
- Płoszczyna
- Wrzeszczyn
- Janówek

Podstawowymi funkcjami wyodrębnionymi na terenie gminy są:

<sup>1</sup> Dane Głównego Urzędu Statystycznego, 2015 rok.



- mieszkalnictwo,
- turystyka, sport i wypoczynek,
- rolnictwo,
- przemysł i drobna wytwórczość.

**Tab. 2 Obszar i ludność miejscowości gminy Jeżów Sudecki**

<b>Miejscowość</b>	<b>Powierzchnia (ha)</b>	<b>Liczba ludności 2003 r.</b>	<b>Liczba ludności 2010 r.</b>	<b>Liczba ludności 2015 r.</b>
Wieś Chrośnica	829,5294	211	187	168
Wieś Czernica	1722,207	728	733	709
Wieś Dziwiszów	2123,4711	1028	1235	1355
Wieś Janówek	604,3652	185	173	183
Wieś Jeżów Sudecki	1053,995	2029	2501	2781
Wieś Płoszczyna	840,6019	305	305	296
Wieś Siedlęcín	1803,4401	1410	1409	1425
Wieś Wrzeszczyn	448,8087	66	74	78
<b>Razem</b>	<b>9426,4184</b>	<b>5962</b>	<b>6617</b>	<b>6995</b>

**Źródło: Urząd Gminy Jeżów Sudecki**

### **2.1.2. System osadniczy i zainwestowanie terenów**

Głównymi ośrodkami osadniczymi gminy Jeżów Sudecki są trzy miejscowości położone w południowej części gminy, które zamieszkuje ok. 75% ludności gminy – są to Jeżów Sudecki, Dziwiszów (położony po stronie wschodniej) oraz Siedlęcín (położony po stronie zachodniej). Miejscowość Jeżów Sudecki graniczy bezpośrednio z miastem Jelenia Góra. Dzięki temu w Jeżowie Sudeckim, jako głównym ośrodku gminy najlepiej rozwija się działalność gospodarcza.

Znaczna część inwestycji mieszkaniowych, usługowych i przemysłowych realizowana jest nie tylko w Jeżowie Sudecki, ale również w Dziwiszowie i Siedlęcín. Wpływ na to ma położenie miejscowości oraz komunikacja.

Pozostałe wsie położone w północnej i centralnej części gminy (Czernica, Chrośnica, Janówek, Płoszczyna i Wrzeszczyn) charakteryzują się znacznie niższym wskaźnikiem realizacji nowych inwestycji. Charakter tych miejscowości jest zdecydowanie rolniczo-mieszkaniowy, ze stopniowo zaznaczającą się nowopowstającą funkcją turystyczną (np. siedliska agroturystyczne w Czernicy i Chrośnicy). Z racji ukształtowania topograficznego terenu jednostki osadnicze rozlokowane są w stosunkowo wąskich dolinach (wzdłuż cieków wodnych) i noszą wyraźny charakter zabudowy ulicowej.

Należy podkreślić, że w związku z zachodzącymi w sektorze rolnictwa stopniowymi przekształceniami własnościowymi, w tym dziale gospodarki narodowej znaczna część



kubaturowych zespołów hodowlano-produkcyjnych oraz obiektów obsługi rolnictwa pozostaje w części lub całkowicie niewykorzystana, ulegając postępującej degradacji technicznej. Dotyczy to obiektów dawnych podmiotów rolnictwa uspołecznionego np. w Siedlęcinie, Płoszczynie, Wrzeszczynie, Dziwiszowie czy Czernicy.

### **2.1.3. Zabudowa mieszkaniowa**

Zasoby mieszkaniowe w gminie Jeżów Sudecki w końcu 2002 roku liczyły 1676 mieszkań – ok. 7,6 tys. izb o łącznej powierzchni przekraczającej 156,8 tys. m<sup>2</sup>. Przyrost substancji mieszkaniowej w okresie 1990-2002 był stosunkowo niewielki - w tym okresie oddano bowiem do użytku 142 mieszkania. W przeciągu 8 lat, od roku 2002 do 2010 liczba mieszkań w gminie wzrosła o 27,8%. Zwiększyła się również liczba izb, która wzrosła o 2593.

W gminie Jeżów Sudecki dominuje stara zabudowa mieszkaniowa. Perspektywy rozwoju budownictwa mieszkaniowego w gminie Jeżów Sudecki są ściśle związane nie tylko z wielkością terenów przeznaczanych na ten cel w Studium i planach miejscowych, lecz również z postępem prac w zakresie ich odpowiedniego uzbrojenia. Według stanu w końcu 2003 roku, ogólna powierzchnia uzbrojonych gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w zasobach tej gminy wynosiła jedynie ok. 2,5 ha.

Uzbrojenie techniczne mieszkań w 2010 r. w gminie Jeżów Sudecki przedstawiało się w następująco:

- 2036 mieszkań posiadało przyłącze wodociągowej,
- 1518 mieszkań posiadało piece centralnego ogrzewania,
- 711 mieszkań posiadało dostęp do gazu z sieci.

W strukturze własnościowej zasobów mieszkaniowych dominują zasoby prywatne (osób fizycznych). W 2003 roku jedynie 3,2% ogółu mieszkań stanowiło własność gminy. Sądzić jednak można, iż będą one wolno spadać ze względu na wyprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych.

Wartości podstawowych wskaźników oceny sytuacji mieszkaniowej w gminie Jeżów Sudecki są korzystniejsze, aniżeli przeciętne w powiecie jeleniogórskim. W 2002 roku na osobę przypadało 26,1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania, a na każdą z izb mieszkalnych – 0,79 osoby (w powiecie jeleniogórskim odpowiednio: 20,9 m<sup>2</sup> i 0,86). W 2010 roku przeciętna powierzchnia mieszkania na osobę wzrosła o 26,4% i była wyższa od średniej powierzchni mieszkania przypadającej w powiecie jeleniogórskim, która wynosiła 28,7%. Również korzystniejsze wskaźniki posiadała gmina Jeżów Sudecki w porównaniu z powiatem jeleniogórskim jeśli chodzi o przeciętną liczbę osób przypadających na



1 mieszkanie i przeciętą liczbę osób przypadających na 1 izbę. W gminie Jeżów Sudecki wskaźniki wynosiły odpowiednio 3,16 i 0,66, natomiast w powiecie jeleniogórskim 2,8 i 0,69.

**Tab. 3 Mieszkalnictwo w gminie Jeżów Sudecki**

<b>Wyszczególnienie:</b>	<b>2002 r.</b>	<b>2010 r.</b>
OGÓŁEM		
Mieszkania	1676	2142
Izby	7591	10184
Powierzchnia użytkowa mieszkań w m <sup>2</sup> :		
- ogółem	156 850 m <sup>2</sup>	223 116 m <sup>2</sup>
- na osobę	26,1	33,0
Liczba osób na:		
- izbę	0,79	0,66
- mieszkanie	3,58	3,16
Mieszkania oddane do użytku:		
- ogółem	17	b.d.
- na 1000 ludności	2,83	b.d.

**Źródło: Urząd Gminy Jeżów Sudecki**

#### **2.1.4. Demografia i zatrudnienie**

Obecnie liczba ludność gminy ogółem wynosi 7146 osób (stan za 2015 r.), w tym :

- w wieku przedprodukcyjnym - 1352 (18,9% ogółu ludności) z czego 50,8% stanowią kobiety;
- w wieku produkcyjnym - 4617 (64,6% ogółu ludności) z czego 47,5% stanowią kobiety;
- w wieku poprodukcyjnym - 1177 (16,5% ogółu ludności) z czego 68,9% stanowią kobiety.

W strukturze ludności według płci ma miejsce liczebna przewaga kobiet nad mężczyznami (100 mężczyzn – 107 kobiet). Należy zaznaczyć, że w gminie Jeżów Sudecki jest ujemny poziom przyrostu naturalnego (-1,7 na 1000 ludności).

Liczba bezrobotnych w końcu 2015 r. wynosiła 223 osoby, co stanowi ok. 4,8% populacji ludności w wieku produkcyjnym. Stopa bezrobocia w gminie Jeżów Sudecki była na tle regionu stosunkowo niska: dla województwa dolnośląskiego wynosiła 9,0%, dla miasta Jelenia Góra 5,8%, natomiast dla powiatu ziemskiego jeleniogórskiego 13,0%.<sup>2</sup>

W roku 2015 na terenie gminy Jeżów Sudecki było zarejestrowanych 718 osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą (wg PKD 2007). Ponadto funkcjonowało 113 podmiotów gospodarczych w sektorze prywatnym zarejestrowanych jako osoby prawne lub jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej (wg sekcji PKD 2007) oraz 11 podmiotów sektora publicznego.

<sup>2</sup> Dane Powiatowego Urzędu Pracy w Jeleniej Górze za styczeń 2016 r.



### 2.1.5. Gospodarka i budżet gminy

Gospodarka gminy opiera się głównie na dochodach pochodzących z czterech podstawowych źródeł: podatków i opłat lokalnych, udziału w podatkach stanowiących dochody Skarbu Państwa, subwencji ogólnych i dotacji z budżetu państwa. Strukturę dochodów i wydatków budżetu przedstawia poniższe zestawienie:

**Tab. 4 Dochody i wydatki gminy Jeżów Sudecki w 2015 r.**

<b>Dochody za 2015 r.:</b>	
3 434,16 zł/ 1 mieszkańca	w tym m.in.:
24 475 252,13 zł ogółem (w tym 13 883 116,41 zł dochodów własnych)	- 1 241 125,57 zł z rolnictwa i łowiectwa, - 5 400,94 zł z leśnictwa, - 898 938,02 zł z wytwarzania i zaopatrywania w energię elektryczną, gaz i wodę, - 2 282 283,31 z transportu i łączności.
<b>Wydatki za 2015 r.:</b>	
3 219,59 zł/1 mieszkańca	w tym m.in.:
	- 757,43 zł na oświatę i wychowanie, - 48,84 zł na kulturę i ochronę dziedzictwa narodowego, - 3,05 zł na ochronę powietrza atmosferycznego i klimatu.
22 946 046,83 zł ogółem	w tym m.in.:
	- 6 542 267,37 zł wydatków majątkowych ogółem, - 6 542 267,37 zł wydatków majątkowych inwestycyjnych.

**Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS**

Wydatki inwestycyjne stanowią w gminie ok. 28,5% wydatków budżetu ogółem. Należy sądzić, że ich wysokość wynika z realnych możliwości ekonomicznych władz gminnych, a nie z faktycznych potrzeb społeczności lokalnej.

Na terenie gminy Jeżów Sudecki działa 847 podmiotów gospodarki narodowej wpisanych do rejestru Regon, w tym:

- 11 podmiotów ogółem sektora publicznego, w tym:
  - 7 podmiotów sektora publicznego – państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego,
  - 1 podmiot sektora publicznego – spółka handlowa;
- 831 podmiotów ogółem sektora prywatnego, w tym:
  - 718 podmiotów sektora prywatnego – osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą,
  - 48 podmiotów sektora prywatnego – spółki handlowe,
  - 16 podmiotów sektora prywatnego – spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego,



- 3 podmioty sektora prywatnego – spółdzielnie,
- 3 podmioty sektora prywatnego – fundacje,
- 21 podmiotów sektora prywatnego - stowarzyszenia i organizacje społeczne.

#### **2.1.6. Struktura usługowo-produkcyjna**

##### **HANDEL, GASTRONOMIA I USŁUGI PODSTAWOWE**

Rozmieszczenie placówek handlu detalicznego oraz usług na terenie gminy nie jest równomierne. Znaczna część placówek usługowych zlokalizowana jest w Jeżowie Sudeckim, Siedlęcinie i Dziwiszowie - pozostałe placówki tego rodzaju prowadzą działalność w innych miejscowościach wiejskich gminy. W zestawieniu z liczbą ludności zamieszkującej poszczególne wsie sytuacja ta jest stała i nie ulega zmianie. Można w tym zakresie ocenić ją jako silnie zróżnicowaną. Powodem takiej sytuacji jest dobrze zurbanizowana południowa część gminy, co wynika m.in. z możliwości komunikacyjnych i bliskości większego ośrodka – Jeleniej Góry.

W rodzajowej strukturze detalicznych placówek handlowych dominują natomiast sklepy spożywcze różnych branż (ogólnej, mięsnej, warzywniczej), często uzupełniane przez sprzedaż artykułów przemysłowych.

Coraz większa liczba osób fizycznych prowadzi działalność gospodarczą w dziedzinie gastronomii oraz agroturystyki (22 podmioty gospodarcze w 2015 r. wg PKD 2007 – Sekcja I „Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi”). Właściciele nieruchomości wykorzystują walory przyrodnicze i sportowe gminy udostępniając kwatery turystom. Odbywa się to często w rozszerzonej ofercie tj. z pełną obsługą gastronomiczną, propozycją spędzania czasu w zależności od sezonu – zwiedzanie atrakcji turystycznych gminy i okolic, uprawianie sportów (21 podmiotów gospodarczych w 2015 r. wg PKD 2007 – Sekcja R – „Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją”).

Dominującą rolę pod względem liczby zakładów usługowych mają te rodzaje usług, które świadczone są w większym zakresie na rzecz działalności gospodarczej lub inwestycyjnej niż na rzecz zaspokojenia bieżących potrzeb ludności. Relatywnie dużą liczbę zakładów wykazują zwłaszcza działy usług, które są związane z budownictwem i szeroko rozumianym zaopatrzeniem: usługi budowlane, stolarskie i transportowe. Pozostałe natomiast zakłady świadczą usługi o wyraźnie bytowym charakterze (zakłady mechaniki pojazdowej, punkt naprawy sprzętu RTV, zakłady krawieckie, zakład fryzjerski, itd.). Rozmieszczenie usług w gminie nie jest przy tym równomierne, gdyż widoczna jest wyraźna ich koncentracja w Jeżowie Sudeckim.



## DZIAŁALNOŚĆ PRODUKCYJNA I BUDOWLANA

Atrakcyjne położenie (w tym sąsiedztwo Jeleniej Góry oraz bliskość rynków zbytu i zaopatrzenia) sprawia, że gmina Jeżów Sudecki ma dogodne warunki dla rozwoju różnorodnej działalności gospodarczej. Według sekcji i działów Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD 2007) na terenie gminy Jeżów Sudecki dominują podmioty gospodarcze prowadzące działalność związaną z przetwórstwem przemysłowym – 89 podmiotów w tym 8 zarejestrowanych w 2015 r. (Sekcja C), Budownictwem – 145 podmiotów, w tym 31 zarejestrowanych w 2015 r. (Sekcja F), Handlem hurtowym i detalicznym, naprawą pojazdów samochodowych włączając motocykle – 195 podmiotów, w tym 16 zarejestrowanych w 2015 r. (Sekcja G). Równie duża liczba podmiotów gospodarczych (wg. PKD 2007) występuje w Sekcji H – Transport i gospodarka magazynowa – 51 podmiotów, w tym 3 zarejestrowane w 2015 r., Sekcji K – Działalność finansowa i ubezpieczeniowa – 38 podmiotów, w tym 2 zarejestrowane w 2015 r. oraz w Sekcji M – Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna – 70 podmiotów, w tym 7 zarejestrowanych w 2015 r.

Na lokalnym rynku rolnictwa, leśnictwa, łowiectwa i rybactwa funkcjonuje 9 podmiotów gospodarczych. Potrzeby w dziedzinie edukacji zapewnia 16 podmiotów, w tym 5 z sektora publicznego.

Ze wszystkich podmiotów gospodarczych działających na terenie gminy Jeżów Sudecki, 11 należy do sektora publicznego. Tylko w roku 2015 zarejestrowano 86 nowych podmiotów gospodarczych, natomiast wyrejestrowanych zostało 73 podmioty – najwięcej w Budownictwie (Sekcja F) 20 podmiotów i w Handlu hurtowym i detalicznym, naprawie pojazdów samochodowych włączając motocykle – 21 podmiotów. Niemniej bilans jest dodatni o 13 podmiotów gospodarczych.

Przestrzenne rozmieszczenie podmiotów gospodarczych prowadzących działalność produkcyjną, budowlaną i usługową w gminie Jeżów Sudecki nie jest równomierne. Znaczna część z ogólnej liczby 847 podmiotów gospodarczych wg sekcji Polskiej Klasyfikacji Działalności 2007 zlokalizowana została w większych miejscowościach wiejskich (Jeżowie Sudeckim, Siedlęcinie i Dziwiszowie). W tych rejonach gminy, uwzględniając dotychczasowe zainwestowanie i dostępność komunikacyjną, przewidywać należy również w przyszłości lokalizację działalności produkcyjnej i komplementarnych do niej funkcji. Jedynie nieliczne zakłady, na ogół niewielkie, działają w pozostałych miejscowościach gminy.



### **2.1.7. Rolnictwo i leśnictwo**

#### **ROLNICTWO**

Powierzchnia użytków rolnych wynosi 5875 ha, co stanowi ok. 62,3% powierzchni gminy. Powierzchnia gruntów rolnych należących do osób fizycznych wynosi 5173 ha, co stanowi ok. 88% całego arealu.

Upadek państwowych i spółdzielczych form gospodarowania rolniczego spowodował, również na terenie gminy Jeżów Sudecki, znaczny przyrost powierzchni użytków rolnych nie wykorzystywanych dostatecznie lub wcale – potencjalna niska dochodowość produkcji rolnej nie wywołuje obecnie istotniejszego zainteresowania w kierunku przejmowania i uprawy dawnych nieprywatnych gruntów. Degradacji ulegają nie tylko grunty orne i użytki zielone, ale również obiekty hodowlane i związana z gospodarką rolną infrastruktura. Po upadku dawnych Państwowych Gospodarstw Rolnych użytkowanie gruntów rolnych z czasem zostało rozdrobnione na mniejsze gospodarstwa rolne lub stało się własnością osób prowadzących działalność rolniczą. Na podstawie dostępnych danych liczbę osób prowadzących działalność rolniczą, na powierzchni do 1 ha, można określić na 1628 osób (w tym 3 gospodarstwa działu specjalnej produkcji rolniczej). 753 osoby prowadzą działalność rolniczą gospodarując na powierzchni od 1 do 100 ha. Natomiast powyżej 100 ha działalność prowadzi 5 osób.

Warunki glebowe i agroklimatyczne występujące na terenie gminy należą do przeciętnych w skali dawnego woj. jeleniogórskiego. Jakość użytków rolnych mieści się między IV a VI klasą bonitacyjną. Sprzyjają one rozwojowi upraw zbożowych: pszenicy, jęczmienia, żyta oraz rzepaku. Głównym kierunkiem produkcji zwierzęcej na terenie gminy Jeżów Sudecki jest hodowla bydła, głównie mlecznego i mięsnego.

Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo gminy Jeżów Sudecki blisko większego ośrodka jakim jest Jelenia Góra oraz położenie gminy przy tranzytowych szlakach komunikacyjnych, gmina Jeżów Sudecki predysponowana jest do lokalizacji obiektów przetwórstwa rolno-spożywczego, obsługujących zarówno potrzeby lokalne, jak i ponadlokalne.

#### **LEŚNICTWO**

Gmina Jeżów Sudecki posiada relatywnie duże skupiska lasów. Łączny obszar użytków leśnych wynosi bowiem 2833 ha w tym 2771 ha lasów i 62 ha gruntów zadrzewionych i zakrzewionych. Poziom lesistości w gminie wynosi więc 30% i przekracza średnią wartość dla kraju (29,4%) i średnią wartość województwa (29,7%), lecz zdecydowanie niższy od przeciętnego dla gmin powiatu jeleniogórskiego (48%). Drzewostan



lasów składa się natomiast głównie z drzew świerkowych i sosnowych, częściowo jest liściasty.

Lasy w gminie Jeżów Sudecki pełnią przede wszystkim funkcję gospodarczą. Ze względu na walory turystyczne gminy, należy zwiększać możliwości wykorzystania lasów pod kątem wypoczynkowym, rekreacyjnym i sportowym. Według PKD 2007 w 2015 roku na terenie gminy Jeżów Sudecki funkcjonowało 9 podmiotów zakwalifikowanych do Sekcji A – Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo.

### **2.1.8. Turystyka, sport i rekreacja**

Agroturystyka w powiązaniu z bazą noclegową stanowi podstawę turystyki pobytowej. Obecnie działalnością związaną z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi zajmują się 22 podmioty gospodarcze. Do najbardziej rozpoznawalnych zaliczają się:

- gościniec „Perła Zachodu” w Siedlęcinie;
- agroturystyka Pod „Srebrną Górą”;
- „Aeroklub Jeleniogórski”

Pozostałe obiekty to gospodarstwa agroturystyczne lub pokoje gościnne. W miejscowościach gminy Jeżów Sudecki zlokalizowanych jest wiele atrakcyjnych obiektów zabytkowych mogących być przedmiotem bardziej intensywnej penetracji turystycznej. Do obiektów tych należy w szczególności zaliczyć średniowieczną Wieżę Książęcą w Siedlęcinie (z najstarszymi na ziemiach polskich malowidłami ściennymi o tematyce świeckiej), Dom Gwarków w Jeżowie Sudeckim (zbudowana w 1601 r. karczma dla poszukiwaczy różnorodnych kruszców), pozostałości średniowiecznego grodziska w Płoszczynie, zespół pałacowo-parkowy w Dziwiszowie oraz liczne obiekty sakralne.

Jeżów Sudecki to ponadto od lat znane i uznawane miejsce dla uprawiania sportów szybowcowych oraz lotniarstwa. Na Górze Szybowcowej mieści się lotnisko oraz ośrodek lotniczy Aeroklubu Jeleniogórskiego. Jest to również miejsce spotkań osób związanych z modelarstwem. Ośrodek świadczy również usługi komercyjne związane z organizacją imprez okolicznościowych.

Między Chrośnicą a Dziwiszowem, na północnym stoku Łysej Góry znajduje się natomiast Ośrodek Sportów Zimowych „Ski Arena Łysa Góra”. Stacja czynna jest przez cały rok oferując swoim gościom 4 wyciągi narciarskie w sezonie zimowym dla dzieci i dorosłych, które posiadają sztuczne naśnieżanie i oświetlenie. W sezonie letnim zaś na Ski Arenę udają się miłośnicy jazdy konnej, rowerów i wędrówek pieszych. Cyklicznie organizowane są zawody rowerów górskich MTB „Łysogórski”.

Kompleksem terenów otwartych o znacznych walorach przyrodniczo-krajobrazowych jest obszar Wzgórz Dziwiszowskich. Z uwagi na swoje bezpośrednie sąsiedztwo



z Zabobrzem – największą mieszkaniową dzielnicą Jeleniej Góry – teren Wzgórz Dziwiszowskich stanowi bardzo atrakcyjny obszar wypoczynkowo-spacerowy dla mieszkańców miasta, będąc naturalnym zapleczem dla codziennej i weekendowej rekreacji. Można również aktywnie spędzić czas w Parku Krajobrazowym Doliny Bobru uprawiając kajakarstwo lub wędkarstwo. Drogą wodną można dotrzeć do Wieży Książęcej w Siedlęcinie, a następnie do Jeziora Wrzeszczyńskiego i Pilchowskiego.

Teren gminy Jeżów Sudecki jest wyjątkowo predystynowany, z uwagi na walory krajobrazowe i występowanie znacznej ilości atrakcyjnych elementów środowiska przyrodniczego, do rozwoju turystyki pieszej i rowerowej. Przez gminę przebiegają szlaki turystyczne o różnych stopniach trudności przejścia, wzdłuż których znajduje się wiele interesujących obiektów kultury materialnej oraz pomników przyrody.

## **2.2. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego**

### **2.1.1. Położenie i morfologia, geologia i surowce mineralne**

Obszar gminy położony jest w południowo-zachodniej części województwa dolnośląskiego, na północ od miasta Jeleniej Góry, w piętrze wysokościowym 300-700 m n.p.m. Geograficznie przynależy do Sudetów Zachodnich, obejmując swym zasięgiem fragmenty dwóch wybitnie zróżnicowanych fizjograficznie mezoregionów : północnej części śródgórskiego kotlinnego obniżenia zwanego Kotliną Jeleniogórską oraz zachodniego pasma Gór Kaczawskich.

W obrębie Kotliny Jeleniogórskiej na terenie gminy można wyróżnić następujące mikroregiony:

- równoleżnikowe Obniżenie Jeleniej Góry sięgające po Jezioro Pilchowskie (w przedziale wysokościowym 300-350 m n.p.m.);
- północne fragmenty pagórkowatego stosunkowo silnie rozdolinionego i nieregularnie zalesionego obszaru tworzącego Wysoczyznę Rybnicy (wysokości wahają się od 350 m do 500 m n.p.m.);
- rejon Wzniesień Dziwiszowskich o pagórkowatym charakterze, sięgających do wysokości ok. 500 m n.p.m.

Mezoregion Gór Kaczawskich, który tworzy zasadniczą elewację orograficzną części gminy, to zachodni Grzbiet składający się z Małego oraz częściowo Południowego i Północnego pasma. Są to wyciągnięte, prawie równoleżnikowe grzbiety górskie o wysokości 500-700 m n.p.m. i bardzo intensywnym rozdolnieniu.



Geologia obszaru gminy, z racji występowania różnowiekowych struktur geologicznych charakteryzujących się odmiennym składem petrograficznym, jest znacznie zróżnicowana. Obszar Wysoczyzny Rybnicy budują prekambryjskie gnejsy, granity i amfibolity.

Rejon Gór Kaczawskich zbudowany jest generalnie z kambryjskich łupków zieleńcowych, kwarcowych i serycytowych, następnie z triasowych piaskowców, kredowych margli wapnistych i wapieni krystalicznych. Skały lite przykryte są czapą utworów zwietrzelinowych o miąższości 0,4 m w partiach przyszczytowych i grzbietach do 2,0 m na spłaszczeniach i łagodnych stokach lub u podnóży wzgórz. Efektem procesów stokowych są utwory wykształcone głównie jako gliny z domieszką materiału skalnego.

Wyższe poziomy terasowe rzeki Bobru, zbudowane z plejstocenijskich żwirów, na znacznej powierzchni przykryte są mąką gliniasto-pylastą. Osady holocenijskie występują głównie w dnach większych dolin w postaci mady piaszczysto-kamienistej o miąższości 0,3-1,2 m.

Z powodu tak zróżnicowanej budowy geologicznej już w odległych okresach historycznych eksploatowano na terenach gminy złoto, srebro, żelazo i surowce skalne. Obecnie złoża kruszyw, czy surowce skalne nie są eksploatowane i być może mają wartość perspektywiczną.

Obecnie udokumentowane są następujące złoża:

- złoża marmuru „Kapela”, usytuowane na przełęczy Kapela, po zachodniej stronie drogi do Świerzawy;
- złoża barytu z fluorytem „Jeżów Sudecki”, położone na wschodnich stokach Góry Szybowcowej.

### **2.1.2. Gleby**

Gleby gminy Jeżów Sudecki z uwagi na położenie i sposób powstawania można podzielić na: gleby górskie, gleby terenów podgórskich i gleby dolinne.

Gleby górskie są pochodzenia wietrzeniowego o różnej zawartości części szkieletowych w zależności od wysokości n.p.m. i spadków terenu. Z uwagi na sposób powstawania wyodrębnić tu należy gleby wietrzeniowe miejscowe (powstałe w partiach grzbietowych) oraz przemieszczone (wytworzone w wyniku procesów erozyjnych z przemieszczonych cząstek ziarnistych, a nawet szkieletowych z terenów wyżej położonych i osadzone w niższych partiach terenu). Przydatność gleb górskich dla rolnictwa jest ściśle związana z ich żyznością, miąższością, wilgotnością i wysokością nad poziomem morza. Gleby płytkie V-VI klasy, kompleksu owsiano-pastewnego górskiego i owsiano-ziemniaczanego górskiego są przydatne dla uprawy: owsa, ziemniaków i roślin pastewnych,



koniczyny (czerwona, biała, szwedzka), komonicy rożkowej, przelotu pospolitego, żywokostu pastewnego i mieszanek motylkowo-trawiastych. Gleby te są w małym stopniu przydatne dla rolnictwa – najwłaściwsze jest przeznaczenie ich pod użytki zielone lub zalesienia.

Gleby terenów podgórskich to gleby bielcowe i brunatne o składzie mechanicznym lessów i pyłów ilastych. Są one korzystnie położone, o dobrze wykształconej warstwie próchnicznej i prawidłowych stosunkach powietrzno-wodnych. Gleby te IIIa-IIIb klasy gruntów ornych, kompleksu pszennego dobrego są odpowiednie dla wszelkich upraw polowych, a także dla intensyfikacji rolnictwa-sadownictwa.

Gleby dolinne są to występujące w dolinach rzek mady: płytkie - silnie szkieletowe podlegające corocznym zalewom to słabe użytki zielone V klasy, przeważnie silnie zachwaszczone oraz głębokie IIIb-IVa klasy, zaliczone do kompleksu przydatności rolniczej pszennego dobrego (odpowiednie dla uprawy pszenicy, jęczmienia, żyta, owsa, ziemniaków, roślin pastewnych, kukurydzy na zieloną masę, rzepy, wyki kosmatej, kamienicy rożkowej; również bardzo dobre dla upraw warzywnych.

Do potencjalnych źródeł zanieczyszczenia gleb należą m.in.:

- niewłaściwe lub nadmierne nawożenie pól środkami chemicznymi prowadzone w trakcie prac polowych;
- opady atmosferyczne skażone związkami chemicznymi;
- uciążliwości wynikające z tzw. niskiej emisji środków transportu drogowego;
- niewłaściwie prowadzona gospodarka ściekami bytowymi (poza terenem części miejscowości Jeżów Sudecki, która podłączona jest do kanalizacji sanitarnej) i odpadami komunalnymi.

### **2.1.3. Lasy**

Na terenie gminy Jeżów Sudecki lasy zajmują powierzchnię 2770 ha, co stanowi 29,38 % powierzchni gminy. Lasy gminy Jeżów Sudecki położone są w V – Śląskiej Krainie Przyrodniczo-Leśnej 3 Dzielnicy Przedgórze Sudeckiego.

Administracyjnie lasy należą do Nadleśnictwa Państwowego Lwówek Śląski - Obręb Wleń i podlegają Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu. Rozmieszczenie siedliskowych typów lasu na tym terenie warunkują czynniki glebowe i klimatyczne związane w znacznym stopniu z wysokością nad poziomem morza. Z uwagi na zajmowaną powierzchnię największe znaczenie gospodarcze mają siedliska lasowe zajmujące 68,5% powierzchni leśnej. Świadczy to o wysokiej produktywności tych gleb.

Drzewostany gminy tworzy 17 gatunków drzew występujących jako panujące, natomiast 25 gatunków posiada swój udział w ogólnym zapasie drzewostanów.



Najliczniejszymi i najważniejszymi pod względem gospodarczym gatunkami na terenie gminy są:

- świerk zajmujący 38% powierzchni leśnej;
- sosna zajmująca 27% powierzchni leśnej;
- dąb zajmujący 12% powierzchni leśnej.

Wszystkie lasy są lasami ochronnymi w rozumieniu Ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach. Pełnią one różnorodne funkcje :

- glebochronne, zmniejszające procesy erozyjne polegające na wymywaniu i wyjąławianiu gleb;
- wodochronne;
- rekreacyjno-wypoczynkowe (las masowego wypoczynku), przede wszystkim wykorzystywane przez mieszkańców Jeleniej Góry (m.in. obszar Parku Krajobrazowego Doliny Bobru, rejon Wzgórz Dziwiszowskich i Góry Szybowcowej).

#### **2.1.4. Warunki wodne, wody powierzchniowe i podziemne**

##### **WODY POWIERZCHNIOWE**

Obszar gminy w całości przynależy do dorzecza rzeki Odry. Główną osią hydrograficzną jest rzeka Bóbr, lewobrzeżny dopływ Odry, który w granicach gminy na odcinku Siedlęcina/ Perła Zachodu/ Jezioro Pilchowickie „przebija” się przez pasmo gnejsów izerskich tworząc malowniczy przełom. Do Bobru uchodzą liczne dopływy – jak Chrośnicki Potok - Lipka, Szumiąca, Złotucha oraz inne ciek drewnujące przyległe tereny. Są to rzeki o bardzo zmiennym reżimie wodnym odzwierciedlającym stosunki opadowe. Dominuje tu odpływ powierzchniowy nad infiltracją, w wyniku czego powstają tzw. wiosenne wezbrania związane z topnieniem pokrywy śnieżnej oraz letnie połączone z długotrwałymi opadami w miesiącach letnich.

Celem ochrony przyległych terenów przed powodzią w latach przedwojennych na Bobrze została zbudowana kaskada zapór oraz urządzeń hydroenergetycznych. Powstały zespół jezior zaporowych (największy w Pilchowicach) ma na celu zredukować wysoką falę powodziową.

Sieć rzeczna uzupełniają małe zbiorniki wodne, na ogół zamulone, zlokalizowane w dolinach rzecznych. Część tych obiektów nadaje się do zagospodarowania.

Na obszarze gminy występują tereny narażone na istotne niebezpieczeństwo powodzi. Ponadto z uwagi na strukturę gleb i położenie warstw nieprzepuszczalnych w południowej części wsi Jeżów Sudecki (w sąsiedztwie granicy z miastem i linii kolejowej) występują na tym obszarze problemy z odprowadzeniem wód opadowych z części zboczy



Góry Szybowcowej, które należy brać pod uwagę przy projektowaniu terenów zainwestowania wiejskiego.

### WODY PODZIEMNE

Występowanie i charakter wód podziemnych związany jest z budową geologiczną jednostek morfologicznych. Rejon Obniżenia Jeleniej Góry, zbudowany z osadów przepuszczalnych, odznacza się swobodnym zwierciadłem układającym się średnio na głębokości 0,5-2,0 m p.p.t. Można się spodziewać znacznych wahań zwierciadła wód w zależności od poziomu wód w rzekach. W glinach woda występuje w postaci sączeń o zmiennej wydajności i na zróżnicowanej głębokości, a jej zwierciadło nie ma charakteru jednolitego.

W obrębie pozostałych mikroregionów woda gruntowa występuje w warstwie wietrzelin i w utworach zboczowych (wykształconych jako trudno przepuszczalne gliny) w postaci sączeń o zmiennej wydajności i na różnej głębokości. Wielkość i wydajność sączeń uzależniona jest od reżimu opadowego. W obrębie skłónów przeważa spływ powierzchniowy wód nad jej infiltrację, stąd możliwość występowania wysięków i sączeń. Zaznaczają się tu dwa poziomy wodonośne:

- 1 - czwartorzędowy z 2 warstwami - tworzy on podstawowy rezerwuuar wodny; I-wszą warstwę o miąższości 2-3 m stanowią nawodnione piaski i żwiry zasilane wodami powierzchniowymi; warstwę tę ujmują prawie wszystkie studnie kopane; II- warstwę wodonośną o miąższości 6-10 m na głębokości 8-14 m tworzą żwiry;
- 2 - mezozoiczny (skał litych triasu i kredy) - woda ma charakter szczelinowy w piaskowcach; odnośnie wydajności, jak i możliwości ujęcia, brak jest informacji, a to z uwagi na słabe rozpoznanie hydrogeologiczne tego piętra.

### STAN WÓD POWIERZCHNIOWYCH I PODZIEMNYCH

Głównymi źródłami zanieczyszczającymi wody powierzchniowe na terenie gminy są przede wszystkim:

- ścieki przemysłowe nieoczyszczone lub niedostatecznie oczyszczone w zakładowych oczyszczalniach zrzucane w górnym odcinku Bobru (na odcinku do Jeleniej Góry);
- nieoczyszczane ścieki komunalne, odprowadzane kanalizacją ogólnospławną do wód.

Wody Bobru, na odcinku od ujścia Łomnicy do przekroju zbiornika Pilchowskiego, wykazują:

- według wskaźników fizyczno chemicznych - III klasę czystości z uwagi na znaczne stężenia fenoli lotnych, azotu azotynowego oraz fosforanów i fosforu ogólnego (w



przekroju zbiornika Pilchowickiego wody nie odpowiadały normom z uwagi na bardzo wysokie stężenia azotu azotynowego i miedzi);

- według wskaźników hydrobiologicznych - odpowiadały III klasie czystości, wartości wskaźnika saprobowości wyznaczały strefę  $\alpha$ -mezosaprobową (strefa o znacznym stopniu zanieczyszczenia, w której następuje m.in. dalszy rozkład aminokwasów, zmniejsza się ilość siarkowodoru na skutek działalności bakterii siarkowych, następuje rozkład cukrów i skrobi).

Analiza wyników badań z ostatnich lat wykazuje nieznaczłą poprawę jakości wód rzeki Bóbr we wszystkich grupach zanieczyszczeń. Poprawa jakości wód jest rezultatem szeregu inwestycji ekologicznych realizowanych w obszarze jej zlewni.

Rozpatrując zagadnienie gospodarki wodno-ściekowej jako lokalnego źródła zanieczyszczeń wód powierzchniowych na terenie gminy Jeżów Sudecki należy zwrócić uwagę na następujące aspekty:

- gmina jako jedna z 2-ch gmin wiejskich na terenie dawnego województwa (obok Platerówki) nie posiada żadnej oczyszczalni ścieków;
- ścieki bytowo-gospodarcze z poszczególnych miejscowości, niedostatecznie oczyszczone w przydomowych osadnikach, odprowadzane są do ziemi i przepływających w pobliżu cieków wodnych.

Wody podziemne stanowią jeden z elementów naturalnego obiegu wody w przyrodzie i należy je rozpatrywać łącznie z obiegiem wód w atmosferze i w obrębie wód powierzchniowych. Powstają przede wszystkim wskutek infiltracji części wód opadowych i powierzchniowych w głąb ziemi. Proces przenikania zanieczyszczeń do warstwy wodonośnej zależy od:

- stopnia izolacji od powierzchni terenu;
- odległości od źródła skażeń;
- formy zasilania poziomu wodonośnego;
- prędkości przepływu i ruchu wód podziemnych.

Zasadniczym czynnikiem stanowiącym o przydatności wody naturalnej do określonego celu jest jej skład fizyczno-chemiczny i bakteriologiczny. W ramach monitoringu krajowego i regionalnego (prowadzonego od 1995 r.) zbadano 3 stanowiska badawcze na terenie gm. Jeżów Sudecki.



**Tab. 5 Ujęcia wody na terenie gminy Jeżów Sudecki.**

<b>Ujęcie wody</b>	<b>Wydajność</b>	<b>Data i nr decyzji</b>	<b>Uzdatnianie</b>
Jeżów Sudecki dz. 352	600 m <sup>3</sup> /dobę	01.02.2006 r. OSIV-6623/1/06	stacja uzdatniania na dz. 330/1 w Jeżowie Sudeckim
Siedlęcín dz. 474/1	450 m <sup>3</sup> /dobę	02.11.2011 r. OSR-IV.6341.2.40.2011	stacja uzdatniania na dz. 474/1 w Siedlęcínie
Czernica dz. 450	135 m <sup>3</sup> /dobę	27.04.2010 r. OSR-IV-6223/5/10	stacja uzdatniania wody dz. 450 w Czernicy

**Źródło: Urząd Gminy Jeżów Sudecki**

### **2.1.5. Warunki klimatyczne**

Obszar gminy (wg A. Schmucka) należy do klimatycznego regionu jeleniogórskiego, gdzie zaznaczają się dwa piętra klimatyczne :

- najniższe sięgające do wysokości 400 – 450 m n.p.m. najcieplejsze ze średnią temperaturą roku 7,0° - 8,0° C okresu wegetacyjnego 12,5° - 14° C. Okres wegetacyjny trwa 220-230 dni, zaś roczny opad waha się od 750 do 780 mm z czego na okres wegetacyjny przypada 65%;
- umiarkowane obejmujące piętro wysokościowe 450-600 m n.p.m., średnia temperatura roku wynosi 6,5° - 7,0°C zaś okresu wegetacyjnego trwającego ok. 200 dni – 11,0° - 13° C, opad roczny w zależności od ekspozycji od 800-850 mm.

Podstawowe czynniki, które decydują o zróżnicowaniu poszczególnych elementów meteorologicznych w obrębie gminy to – duże deniwelacje wysokościowe rzędu 250-350 m i panujący układ orograficzny. W aspekcie powyższych kryteriów wydzielono większe rejony klimatyczne, które cechuje pewna odrębność klimatyczna:

- kotlinę obniżenia śródgórskiego z górną granicą wysokościową ok. 400 m n.p.m. ze stosunkowo niewielkim zróżnicowaniem topoklimatycznym - rejon ten z uwagi na naturalną izolację od łagodzących powiewów mas powietrza z północy i zachodu jest podatny do występowania niskich temperatur minimalnych w zastoiskach chłodnego powietrza przyczyniających się do powstawania inwersji termicznej, miąższość warstwy inwersyjnej waha się od 50 do 80 m ponad dna dolin, łączny czas trwania zjawisk wynosi od 150 do 180 dni w roku; częstym zjawiskiem są płytkie inwersje dobowe obejmujące dna dolin rzecznych; zdecydowanie przeważają wiatry z kierunku zachodniego, których udział w ciągu roku dochodzi do 25,5%; średnia prędkość wiatru w ciągu roku na dominujących kierunkach, tj. z sektora południowo-zachodniego mieści się w przedziale 3,0-5,9 m/s;



- obszar Gór Kaczawskich i Wysoczyzny Rybnicy powyżej 400 m n.p.m. z zaostrozonym przebiegiem elementów meteorologicznych i silnie zróżnicowanymi topoklimatami - charakteryzuje go silna kontrastowość elementów klimatycznych; główne cechy klimatyczne to: silne dobowe wahania temperatur, wydłużony okres zalegania pokrywy śnieżnej (do 80 dni), wzrost intensywności nawietrzania partii szczytowych, pewna zacisłość północnych skłónów związana z cieniem aerodynamicznym, skrócenie czasu nasłonecznienia niektórych głębokich dolin o przebiegu równoleżnikowym, wzrost rocznej sumy opadów do ok. 850 mm, uprzywilejowanie termiczno-solarne skłónów sektora W-S-E.

#### **2.1.6. Stan powietrza atmosferycznego oraz stan klimatu akustycznego**

Na terenie gminy Jeżów Sudecki nie prowadzono monitoringu zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego (najbliżej położone punkty monitoringu WSSE znajdują się w Jeleniej Górze: przy ul. Ogińskiego – Zabobrze oraz w Cieplicach). Z uwagi na fakt, że obszar gminy jest położony powyżej strefy dennej Kotliny Jeleniogórskiej oraz z pewnością znacznie lepiej przewietrzany, należy wnosić, że faktyczne stężenia zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, w szczególności na terenie wsi przylegających bezpośrednio do terenów miasta - Jeżów Sudecki, Dziwiszów i Siedlęcina, są mniejsze niż na jego terenie. Charakterystyczny jest okresowy wzrost stężeń zanieczyszczeń w sezonie zimowym.

Stężenia zanieczyszczeń w punkcie na Zabobrze wynoszą (w nawiasach podano dopuszczalne dla obszarów specjalnie chronionych):

- średnioroczne stężenie pyłu zawieszonego: 35  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (40);
- średnioroczne stężenie  $\text{SO}_2$ : 12  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (12);
- średnioroczne stężenie  $\text{NO}_2$ : 35  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (30).

(przekroczony został poziom stężenia dla  $\text{NO}_2$  o 16,7%)

Pomiary zanieczyszczenia powietrza prowadzone przez WIOŚ w Jeleniej Górze nie wykazały przekroczeń dopuszczalnych stężeń żadnego z oznaczanych zanieczyszczeń, a analizy ich poziomów prowadzone dla okresu kilku ostatnich lat wykazują stopniową i systematyczną poprawę w tym zakresie.

Na terenie gminy nie występują większe emitery zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego. Z uwagi na rozdrobnioną niską zabudowę, znaczną ilość palenisk domowych i obiektów ogrzewanych tradycyjnie paliwami stałymi, czynniki te wpływają zasadniczo na charakter lokalnych emisji.

Na terenie gminy Jeżów Sudecki nie prowadzono badań związanych z określeniem poziomu hałasu i uciążliwości związanych z ruchem drogowym. Należy przypuszczać, że na



terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie głównych drogowych ciągów komunikacyjnych mogą lokalnie występować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, które wynoszą: 55 dB(A) w dzień i 45 dB(A) w nocy.

Na terenie gminy nie występuje praktycznie problem nadmiernej emisji hałasu z zakładów przemysłowych do środowiska. Lokalnie mogą pojawiać się zagrożenia wynikające m.in. z wykonywania hałaśliwych prac na zewnątrz budynków produkcyjnych, czasowego usytuowania hałaśliwych urządzeń na otwartej przestrzeni, czy niewystarczającej izolacyjności akustycznej ścian budynków produkcyjnych (otwarte okna i bramy) itp.

## 2.2. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

### REJESTR ZABYTKÓW

Na terenie gminy Jeżów Sudecki usytuowane są następujące obiekty budowlane oraz stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, podlegające ochronie w trybie Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

**Tab. 5 Obiekty wpisane do rejestru zabytków**

L.p.	Miejscowość	Nr działki/ adres	Obiekt	Czas powstania	Nr rejestru i data
1	Chrośnica	Dz. 16	Kościół filialny pw. Św. Jadwigi	XIV-XV w., XIX w.	A/2086/1369 z 9.09.1965 r.
2		Dz. 16	Cmentarz przykościelny	Przed 1399 r., pocz. XVI w., Brama 1786 r.	A/2087/1123/J z 21.12.1992 r.
3	Czernica	Dz. 466	Kościół parafialny pw. Michała Archaniola	XIV- XIX w.	A/2039/1121 z 27.07.1964 r.
4		Dz. 466	Cmentarz przykościelny z murem i bramkami	XVI w.	A/2040/1120/J z 09.12.1992 r.
5		Nr 102	Kaplica zamkowa tzw. Kaplica w pałacu	Poł. XVI w.	A/5466/1120 z 27.07.1964 r.
6		Nr 102	Pałac	1543 r., XVII w., ok. 1900 r.	A/5491/530 z 27.01.1959 r.
7		Nr 102, Dz. 448/1, 448/2	Park przypałacowy	3 ćw. XIX w	A/5377/503/J z 7.12.1977 r.
8		Dz. 246/5	Budynek mieszkalny nr 4	1723 r., 1823 r., 1871 r	A/5430/1516 z 31.01.1966 r.
9		Dz. 423/4	Dom mieszkalny	1868 r.	A/5842 z 10.08.2012 r.
10	Dziwiszów	Dz. 70	Kościół filialny pw. Św. Wawrzyńca	XIV w., XVIII w.; Rem.: pocz. XX w., 1965 r., 1980 – 81	A/2020/1140 z 10.10.1964 r.
11		Dz. 70	Cmentarz katolicki i ogrodzenie z bramką	XIV w., 2 poł. XIX w.	A/2021/1127/J z 12.02.1993 r.
12		Nr 1	Pałac	2 poł. XVI w., 1778 r., 2 poł. XIX w.	A/5670/714/J z 23.12.1981 r.



13		Nr 1, Dz. 593/3	Zespół przysałacowy	Poł. XVI w., 1778 r., pocz. XIX w.	A/1023 z 5.10.2007 r.
14		Nr 1, Dz. 593/3	Park przysałacowy	XVIII w., XIX w.	A/5376/504/J z 7.12.1977 r.
15		Nr 39	Dawny zajazd – obecnie budynek mieszk. nr 39	Koniec XVIII w., pocz. XX w.	A/5693/618/J z 26.03.1980 r.
16	<b>Janówek</b>	Nr 27	Budynek mieszkalno - gospodarczy nr 127	XVIII/XIX w., XX w.	A/5371/513/J z 24.01.1978 r.
17	<b>Jeżów Sudecki</b>	Dz. 652, ul. Polna	Kościół parafialny pw. Michała Archaniola	1574 r., XVIII w.	A/2088/1404 z 3.09.1965 r.
18		Dz. 652, ul. Polna	Cmentarz katolicki przy kościele pw. św. Michała Archaniola	2 poł. XVI w.	A/2089/1121/J z 9.12.1992 r.
19		Nr 135, ul. Długa	Dom Gwarków, obec. budynek gospodarczy ul. Długa 135	1601 r. Remont: 1960- 61	A/5483/602 z 26.08.1959 r.
20		Nr 66, ul. Długa	budynek mieszkalny ul. Długa 66	1748 r.	A/5383/491/J z 5.03.1977 r.
21		Nr 16, ul. Kręta	budynek mieszkalny ul. Kręta 16	1729 r.	A/5382/493/J z 5.03.1977 r.
22	<b>Siedlęcín</b>	ul. Długa	Kościół poewangelicki, pw. MB Nieustającej Pomocy	1780 - 1782	A/2093/ 1420 z 3.09.1965 r.
23		Dz. 367, ul. Długa	wieża Książęca	XIV w.	A/5514/87 z 12.03.1949 r.
24		Dz. 369/9, ul. Długa	Oficina przy wieży mieszkalnej	2 poł. XVIII w.	346/A/04 z 23.08.2004 r.
25		Dz. 354 ul. Długa 24	Kościół parafialny pw. Św. Mikołaja	XIV w. – XIX w.	A/2092/1419 z 23.09.1965 r.
26		Dz. 354 ul. Długa 24	cmentarz przy kościele pw. św. Mikołaja, ogrodzenie z bramką	2 poł. XIV w.	A/2094/1119/J z 5.12.1992 r.

**Źródło: Gminny Program Opieki nad Zabytkami Gminy Jeżów Sudecki na lata 2017 - 2020**

**Tab. 6 Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru**

L.p.	Miejscowość	Rodzaj zabytku	Nr rejestru
1	<b>Dziwiszów</b>	osada późnośredniowieczna	66/ARCH/82
2		osada późnośredniowieczna	67/ARCH/82
3		osada późnośredniowieczna	68/ARCH/82
4		rejon górnictwa złota - średniowiecze	1/ARCH/94
5	<b>Płoszczyna</b>	grodzisko XIV w.	220/ARCH/66
6		rejon górnictwa złota - średniowiecze	2/ARCH/97
7	<b>Siedlęcín</b>	ruiny zamku - średniowiecze	3/ARCH/97

**Źródło: Gminny Program Opieki nad Zabytkami Gminy Jeżów Sudecki na lata 2017 – 2020**



## EWIDENCJA ZABYTEKÓW

Gminna Ewidencja Zabytków obejmowała 674 obiekty i strefy ochrony historycznych układów ruralistycznych oraz obszary obserwacji archeologicznej dla całego obszaru gminy Jeżów Sudecki. Po dokonaniu weryfikacji w 2012 r. wykreślono obiekty nieistniejące, zrujnowane i przebudowane ze znaczną utratą cech stylowych i historycznych, dopisano obiekty wcześniej nie ujęte. Obecnie Gminna Ewidencja Zabytków liczy 683 obiekty, przede wszystkim budynki. Gminna ewidencja zabytków obejmuje również historyczne układy ruralistyczne wsi - na całej długości historycznej zabudowy, w tym strefę „B” ochrony konserwatorskiej – dla miejscowości Chośnica i Czernica oraz strefy obserwacji archeologicznej dla wszystkich miejscowości o wczesnej metryce historycznej. Układy ruralistyczne pozostałych wsi gminy należy objąć ochroną w ramach ustalonych z WUOZ stref ochrony.

Dodatkowo wyznaczono strefy ochrony archeologicznej dla:

- średniowiecznego rejonu wydobywania kruszców w Dziwiszowie;
- grodziska średniowiecznego w Płoszczynie;
- reliktyw średniowiecznego górnictwa kruszcu w Płoszczynie;
- rejonu wieży mieszkalnej wraz z folwarkiem w Siedlęcinie;
- rejonu średniowiecznego Zamku Zbójnickiego.

W Gminnej Ewidencja Zabytków odnotowano stanowiska archeologiczne w:

- Chrośnicy: 1;
- Dziwiszowie: 7;
- Jeżowie Sudeckim: 19;
- Płoszczynie: 10;
- Siedlęcinie: 25.<sup>3</sup>

Ponadto wzdłuż rzeki Bóbr usytuowane są obiekty będące zabytkami techniki i budownictwa technicznego: elektrownie i budowle wodne w Siedlęcinie i Wrzeszczynie.

### **2.3. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia**

Podstawowe problemy gminy należy rozpatrywać w ujęciu czasowym i z uwzględnieniem aspektów przestrzennych. Część tych problemów dotyczy sytuacji obecnej, część ma charakter problemów, jakie zrodzą się w najbliższym czasie lub okresie perspektywy, część zaś może wystąpić w okresie późniejszym (kierunkowym). Ponadto należy podkreślić, że zmieniająca się sytuacja prawno-ustrojowa i przemiany społeczno-

---

<sup>3</sup> Gminny Program Opieki nad Zabytkami Gminy Jeżów Sudecki na lata 2017 – 2020 oraz mapy stanowisk archeologicznych.



gospodarcze w kraju powodują występowanie szeregu problemów, nie dających się przewidzieć na obecnym etapie.

Do podstawowych problemów planistycznych w skali gminy, określonych w Strategii Rozwoju Gminy Jeżów Sudecki na lata 2015 – 2025, należą m.in:

- duże bezrobocie osób o niskich kwalifikacjach zawodowych;
- niedostateczna infrastruktura sportowa;
- brak strefy ekonomiczno – przemysłowej;
- brak dostosowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do aktualnej sytuacji społeczno – gospodarczej i potrzeb społecznych i biznesowych.

Ponadto problemami w skali całej gminy są:

- niski stopień rozwoju sieci infrastruktury technicznej, wyrażający się w nie-dorozwoju sieci i urządzeń gospodarki komunalnej; zagadnienie to wiąże się ściśle z problemem zrównoważonego proekologicznego rozwoju gminy i ograniczaniem występujących uciążliwości;
- egzekwowanie form ochrony przyrody obejmujących występujące na terenie gminy walory przyrodnicze, jak również ograniczanie elementów degradujących środowisko przyrodnicze (m.in. poprzez właściwy rozwój gospodarki wodno-ściekowej i ciepłej, racjonalne gospodarowanie odpadami komunalnymi itp.);
- umożliwienie dalszego rozwoju bazy turystyczno-noclegowej i zagospodarowania turystycznego, w celu racjonalnego i efektywnego wykorzystania posiadanych na terenie gminy bogatych walorów do rozwoju działalności sportowo-rekreacyjno-turystycznej.

#### **2.4. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

Głównym ciekim wodnym przepływającym przez gminę Jeżów Sudecki jest rzeka Bóbr, która stanowi największy lewobrzeżny dopływ Odry. Rzeka przepływa przez zachodnią część gminy – miejscowości Siedlęcina i Wrzeszczyn. Pomimo uregulowania stanu rzeki poprzez trzy zapory wodne w gminie Jeżów Sudecki, zagrożeniem powodziowym objęty jest głównie teren położony w Siedlęcinie, dla którego mapy zagrożenia powodziowego w okresie raz na 100 lat, wyznaczają duży obszar możliwy do zalania podczas wezbrania rzeki, szczególnie po jej lewym brzegu. Jest to teren zakola rzeki stanowiący głównie pola uprawne z pojedynczymi zabudowaniami. W okresie raz na 10 lat, na mapach zagrożenia powodziowego, wyznaczono mniejszy obszar Siedlęcina, który zlokalizowany jest w dolinie rzeki i podlega ryzyku podtopień.

Przyczyną nagłego podniesienia się stanu rzeki Bóbr i wystąpienia jej z brzegów jest ryzyko nagłych nawałnych lub ciągłych opadów, podczas których duża ilość wody spływająca



z gór, poprzez system rowów melioracyjnych zasili koryto rzeki. Przyczyną podniesienia się stanu wody są również wiosenne roztopy śniegu.

Ryzyko wystąpienia zagrożenia powodziowego można częściowo zmniejszyć regulując odpowiednio przepływ wody przez zapory. Nie należy również w obszarze objętym zagrożeniem powodziowym realizować nasadzeń, które mogą zakłócić swobodny przepływ wody. Ze względu na cenny ekosystem i bioróżnorodność – m.in. występowanie tarlisk łososi, troci i cert, nie jest zalecana ingerencja w naturalne koryto rzeki.

Zagrożenia losowe mogące wystąpić na terenie gminy Jeżów Sudecki można podzielić na zagrożenia naturalne (powódzie, osuwanie się mas ziemnych, pożary wywołane w sposób naturalny np. przez uderzenie pioruna, susza) oraz zagrożenia spowodowane działalnością człowieka (awarie przemysłowe, wypadek z udziałem środków niebezpiecznych, zdarzenia drogowe, pożary).

Zapewnienie bezpieczeństwa ludności i jej mienia w przypadku wystąpienia zarówno zdarzeń naturalnych i wywołanych działalnością człowieka, należy do zadań policji i straży pożarnej.

Na terenie gminy Jeżów Sudecki funkcjonują cztery jednostki Ochotniczych Straży Pożarnych: w Jeżowie Sudecki, Czernicy, Siedlęcinie oraz Dziwiszowie. Jednostki OSP z Jeżowa Sudeckiego i Czernicy działają w Krajowym Systemie Ratowniczo – Gaśniczym, który nakłada obowiązek ciągłego utrzymania pełnej gotowości bojowej. Oprócz tego w gminie Jeżów Sudecki powołano cztery Jednostki Operacyjno-Techniczne, których wyszkolenie i sprzęt pozwalają podejmować działania ratowniczo – gaśnicze. Na terenie gminy działają również Młodzieżowe Drużyny Pożarnicze.

Na terenie gminy Jeżów Sudecki nie funkcjonuje komisariat Policji. Obowiązki w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego z terenu gminy Jeżów Sudecki polegają Komendzie Miejskiej Policji w Jeleniej Górze.

## **2.5. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

Diagnoza stanu zagospodarowania gminy oraz istnienie szeregu ograniczeń funkcjonalno-przestrzennych i problemów planistycznych, jak też uwarunkowań dalszego rozwoju, wskazuje z jednej strony na ograniczone możliwości wprowadzania nowego dużego zainwestowania, z drugiej zaś przemawia za potrzebą stworzenia możliwości rozwoju podstawowych funkcji gminy i harmonijnego kształtowania struktury przestrzennej.

Skala i charakter układu osadniczego gminy winny być utrzymane, przy przyjęciu podstawowego założenia o wzmacnianiu roli jednostek osadniczych położonych w południowej części gminy. Rozwiązania układu przestrzennego winny wyrażać się równorzędnie zarówno w kategoriach wzrostu ilościowego terenów przeznaczonych do



zainwestowania, jak i w kategoriach modernizacji i rozbudowy istniejącej substancji, polegających na porządkowaniu funkcjonalno-przestrzennym struktury i wzbogacaniu jej o podstawowe elementy infrastruktury technicznej oraz stworzeniu przestrzennych możliwości rozwoju aktywności gospodarczej mieszkańców. Natomiast dla miejscowości położonych w północnej części gminy kierunkiem rozwoju, na terenach dotychczas przeznaczonych do zainwestowania, powinna być funkcja usługowa z głównym nastawieniem na obsługę turystyczną.

Szansą dla gminy jest pozyskanie inwestorów i stworzenie tym samym miejsc pracy na terenach istniejącej funkcji produkcyjnej i usługowej, po dokonaniu pełnego uzbrojenia terenów. Pozwoli to na realizację podstawowych celów polityki aktywizacji gospodarczej gminy i stworzy możliwość zatrudnienia istniejących nadwyżek siły roboczej. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które określają przeznaczenie terenów pod działalność przemysłowo - usługową winny być dostosowane do możliwości maksymalnego wykorzystania terenu do zainwestowania z poszanowaniem środowiska.

Ustalenie hierarchii elementów składowych jest jednym z zadań *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego* gminy. Podstawą takiej hierarchii jest zachowanie zasady rozwoju zrównoważonego o której mówi art. 2, ust. 2 *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Hierarchię celów oparto na skojarzeniu danych dot. uwarunkowań zagospodarowania i konsekwencji, jakie w zagospodarowaniu i w środowisku naturalnym może wywołać rozwijanie różnych rodzajów działalności związanych z funkcjami gminy.

Celem rozwoju gminy jest osiągnięcie stabilnego rozwoju, w którego ramach byłyby zapewnione obecne potrzeby mieszkańców i innych użytkowników oraz stworzenie warunków do wzrostu poziomu życia i usług oraz zaspokojenia potrzeb obecnego i przyszłych pokoleń. Najistotniejszymi elementami, niezbędnymi dla spełnienia podstawowych warunków stabilnego rozwoju, są :

- wzrost poziomu warunków życia mieszkańców;
- wzrost aktywności gospodarczej;
- wysoka jakość i ochrona środowiska przyrodniczego.

Pierwszy z celów strategicznych ukierunkowany jest na istotną poprawę jakości życia społeczności lokalnej, dotyczącą m.in. stosunków społecznych, ekonomicznych, warunków mieszkaniowych i obsługi oraz wzmocnienia i wykorzystania posiadanych „watorów użytkowych” gminy.

Drugi cel strategiczny odnosi się do funkcji usługowych i produkcyjnych na terenie gminy, określa skalę i strukturę tzw. „korzyści zewnętrznych” oferowanych przez gminę dla inwestorów lokujących działalność gospodarczą na jej terenie. Skalę i strukturę tych korzyści



wyznacza m.in. poziom rozwoju infrastruktury technicznej, dostępność mediów, dostępność rynku pracy, zaopatrzenia i zbytu, a także aktywność ekonomiczna władz lokalnych, wyrażana poprzez zachęcanie inwestorów, w formie ulg i zniżek podatkowych, do zainwestowania na terenie gminy.

Trzeci z celów strategicznych rozwoju gminy wyznacza natomiast konieczność eksploatacji elementów środowiska przyrodniczego, przez podmioty gospodarcze działające na terenie gminy oraz społeczność lokalną, nie wywołującą niekorzystnych zmian w istniejących zasobach. Zachowanie istotnych wartości środowiska naturalnego powinno być realizowane poprzez ograniczenia negatywnego oddziaływania na nie już istniejących elementów zagospodarowania przestrzennego, jak i realizacji projektowanych przedsięwzięć w oparciu o zasadę eliminowania potencjalnych uciążliwości. Przyjęto założenie, że utrzymanie wysokich walorów naturalnych terenów otwartych jest niezbędne dla rozwoju usług turystyczno-rekreacyjnych. Wymaga to określenia pojemności poszczególnych obszarów rozwojowych tych funkcji, przy możliwie maksymalnym zaspokojeniu oczekiwanych potrzeb użytkowników i mieszkańców gminy. Podejmowanie decyzji o realizacji kolejnych elementów zagospodarowania winno następować po ustaleniu braku negatywnych skutków działania już istniejących obiektów lub po wprowadzeniu korekt zagospodarowania eliminujących negatywne wpływy.

W zakresie kształtowania polityki społeczno-gospodarczej gminy celowym jest określenie podstawowych elementów przynoszących dochód, jak i elementów niezbędnych do uzyskania dochodu. Do elementów bezpośrednio przynoszących dochód zaliczono funkcje związane z zagospodarowaniem komercyjnym (usługi, produkcja) i turystyczno-rekreacyjnym (hotele i restauracje, inne usługi dla korzystających z wypoczynku). Elementy niezbędne do uzyskania dochodu to działania zmierzające do zachowania walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz bezpośrednia realizacja sieci i urządzeń komunikacji, łączności i infrastruktury technicznej.

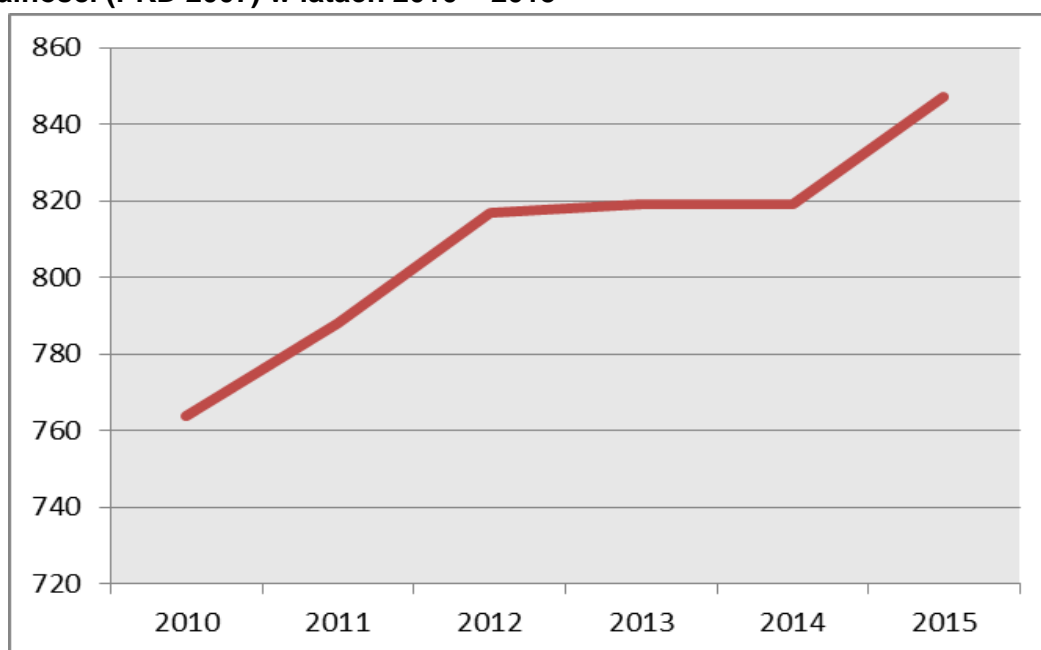
Realizacja powyższych celów przyczyni się do realizacji Wizji gminy Jeżów Sudecki, określonej w Strategii Rozwoju Gminy Jeżów Sudecki na lata 2015 – 2025: *„Gmina Jeżów Sudecki nowoczesna, bezpieczna, aktywna część aglomeracji jeleniogórskiej, oparta o rozwój turystyki, obszarem o walorach krajobrazowych i historycznych z tradycjami lotniczymi. Miejscem zadbanym i przyjaznym do zamieszkania, rozwoju przedsiębiorczości, budująca wspólnotę w regionie opierając się o współpracę międzyregionalną i transgraniczną.”*



### 2.5.1. Dynamika rozwoju gminy Jeżów Sudecki

Gmina Jeżów Sudecki charakteryzuje się dynamicznym rozwojem działalności gospodarczej. Liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowanych wg Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD 2007) wzrosła w ciągu ostatnich 5 lat o blisko 11%. Dynamiczny rozwój działalności gospodarczej spowodowany jest bezpośrednim położeniem ośrodka miejskiego – Jelenia Góra, który jest dużym rynkiem zbytu dla oferowanych usług. Działalność gospodarcza rozwija się również dzięki migracjom – „nowi” mieszkańcy gminy Jeżów Sudecki, wraz ze zmianą miejsca zamieszkania, często zmieniają siedziby prowadzenia działalności gospodarczej. Dotyczy to głównie firm jednoosobowych, w których wykonywana działalność może być prowadzona bezpośrednio w miejscu zamieszkania.

**Wykres 1 Liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowanych wg Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD 2007) w latach 2010 – 2015**



**Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego**

Władze gminy wychodząc naprzeciw zmianom, jakie zachodzą na terenie gminy Jeżów Sudecki podjęły prace nad opracowaniem Strategii Gminy Jeżów Sudecki na lata 2015 – 2025 i zaprosiły do współpracy przedstawicieli organizacji samorządowych, jednostek organizacyjnych rad sołeckich oraz podmiotów gospodarczych. Zespoły w trakcie prac nad dokumentem wytypowały obszary i cele strategiczne, które należy zrealizować, aby polepszyć jakość życia obecnych i przyszłych mieszkańców gminy oraz stworzyć warunki do dalszego rozwoju działalności gospodarczej. W Strategii Rozwoju Gminy Jeżów Sudecki na lata 2015 – 2025 zdefiniowano obszary strategiczne do rozwoju, w których wskazano następujące zadania do realizacji w najbliższych latach:



- infrastruktura:
  - modernizacja dróg i mostów na terenie Gminy Jeżów Sudecki,
  - wymiana opraw oświetleniowych na nowoczesne energooszczędne,
  - modernizacja i rozbudowa infrastruktury wodno – kanalizacyjnej,
  - modernizacja Ośrodka Sportów Zimowych SKI ARENA Łysa Góra,
  - rewitalizacja zdiagnozowanych wymagających wsparcia obszarów Gminy o szczególnej koncentracji negatywnych zjawisk prowadzona w oparciu o działania nakierowane na wsparcie sfery społecznej, gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej i technicznej,
  - rewitalizacja budynków mieszkalnych, użyteczności publicznej oraz obiektów zabytkowych na terenie gminy.
  - budowa placów zabaw dla dzieci na terenie Gminy Jeżów Sudecki,
  - modernizacja świetlicy wiejskiej w Płoszczynie i Siedlęcinie,
  - budowa świetlicy wiejskiej w Janówku;
- przedsiębiorczość i innowacyjność:
  - dostosowanie planu zagospodarowania przestrzennego do potrzeb przedsiębiorców,
  - dostęp do szybkiego Internetu dla wszystkich mieszkańców Gminy;
- edukacja, kultura, sport i rekreacja:
  - budowa, przebudowa nowoczesnej Szkoły Podstawowej w Jeżowie Sudeckim,
  - modernizacja budynków Szkoły Podstawowej w Siedlęcinie,
  - budowa przedszkola w Jeżowie Sudeckim,
  - likwidacja barier architektonicznych w obiektach edukacyjnych,
  - promocja szkolnictwa zawodowego z udziałem pracodawców,
  - realizowanie celów mających na celu pobudzanie i wykreowanie animatorów działających w przestrzeni szeroko pojętej kultury,
  - organizowanie warsztatów, wystaw, koncertów, spotkań przedsięwzięć kulturalnych bazujących na tradycji, historii i dziedzictwie naszego regionu,
  - współpraca i promocja w obszarze realizowanych projektów związanych z upowszechnianiem kultury w regionie, kraju i na świecie,
  - upowszechnianie kultury i wiedzy o regionie, a w szczególności wśród młodzieży oraz dzieci naszej gminy,
  - tworzenie działań mających na celu integrację europejską w sferze upowszechniania kultury oraz rozwijanie współpracy międzynarodowej,
  - modernizacja i budowa boisk sportowych na terenie Gminy Jeżów Sudecki,
  - budowa szatni na boisku sportowym w Dziwiszowie,



- budowa siłowni zewnętrznych i aktywności ruchowej na terenie Gminy,
- poprawa komunikacji do Ośrodka Sportów Zimowych SKI ARENA Łysa Góra,
- tworzenie ścieżek edukacyjnych, wiosek tematycznych oraz popularyzacja zagród edukacyjnych;
- zdrowie i bezpieczeństwo:
  - opieka medyczna i pielęgniarstwo w szkołach,
  - usługi opiekuńcze dla osób starszych i niepełnosprawnych,
  - edukacja w kierunku profilaktyki i rehabilitacji,
  - modernizacja obiektów świadczących usługi medyczne,
  - stworzenie właściwej bazy lokalowej dla Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej,
  - stałe diagnozowanie potrzeb mieszkańców w zakresie pomocy społecznej,
  - wdrażanie systemu wsparcia zgodnie z założeniami „Strategii rozwiązywania problemów społecznych”,
  - wprowadzenie systemu ostrzegania o zagrożeniach,
  - melioracja cieków i konserwacja urządzeń wodnych,
  - wyposażenie oraz modernizacja jednostek Ochotniczych Straży Pożarnych na terenie Gminy Jeżów Sudecki,
  - monitoring w szkołach i w obiektach użyteczności publicznej;
- rozwój obszarów wiejskich:
  - jarmark produktów lokalnych,
  - szkolenia, warsztaty , wyjazdy studyjne,
  - szkolenia z zakresu zdrowej żywności,
  - sprzedaż produktów dla aglomeracji jeleniogórskiej i turystów,
  - doradztwo zachęcające do powstania grup producenckich,
  - promocja produktów ekologicznych oraz edukacja z zakresu zdrowej żywności,
  - przebudowa i modernizacja obiektów użyteczności publicznej oraz dostosowanie ich dla osób niepełnosprawnych,
  - budowa mieszkań socjalnych,
  - doskonalenie systemu segregacji oraz odbioru odpadów komunalnych,
  - remonty i termomodernizacja budynków oraz instalacja urządzeń do pozyskiwania energii odnawialnej;
- turystyka:
  - utworzenie Parku Kulturowego Lotnictwa na bazie: Zakładów Szybowcowych Jeżów Sudecki, Euroregionalnego Centrum Spotkań Gmin Partnerskich (dawna szkoła Szybowcowa), Góra Szybowcowa (Szybowisko), lotnisko i baza sportów lotniczych,



- utworzenie rowerowo – pieszej ścieżki dydaktycznej przyrodniczo – lotniczej na terenie Jeżowa Sudeckiego,
- wytyczenie szlaku turystyki pieszej Perła Zachodu - Gapy- Stromiec- Przełęcz Chrośnicka,
- wytyczenie szlaku pieszo – rowerowego Góra Szybowcowa – Łysa Góra,
- utworzenie i zagospodarowanie punktów widokowych (Okole, Góra Szybowcowa, Łysa Góra, Stromiec, Przełęcz Kapella),
- modernizacja i rozbudowa istniejących szlaków turystycznych,
- promocja i rozwój produktów lokalnych i wiosek tematycznych,
- rozwój marki turystycznej gminy poprzez pamiątki i produkty regionalne oraz logo turystyczne gminy,
- utworzenie Punktu Informacji Turystycznej,
- promocja Gminy poprzez wydawnictwa promocyjne , kalendarz imprez oraz jego realizacja,
- organizacja imprez o zasięgu ponad regionalnym: Złot starych szybowców „Grunau Baby”, „Łysogórki”, Cross Country, Ogólnopolskie marsze na orientację, zawody narciarskie, Runextreme Ledwie Dycha, zawody modelarskie „Bitwy powietrzne”,
- dostosowanie infrastruktury turystycznej do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- utworzenie ścieżki pieszo – rowerowej wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 365 od granicy miasta Jelenia Góra do obiektu sportowego w Dziwiszowie i dalej drogą gminną nr 144 w kierunku Góry Szybowcowej.
- utworzenie ścieżki dydaktycznej wzdłuż wałów i po pozostałości parku pałacowego w Dziwiszowie wraz z punktami wypoczynku.
- udział Gminy Jeżów Sudecki w zagospodarowaniu turystycznym Zbiornika Pilchowickiego – zgodnie z „Koncepcją zagospodarowania turystycznego wokół zbiornika Pilchowice” wykonaną w ramach Porozumienia gmin i powiatów leżących nad tym zbiornikiem.

Gmina Jeżów Sudecki realizując powyższe zadania, systematycznie inwestuje w infrastrukturę techniczną, edukację i oświatę, poprawę bezpieczeństwa, turystykę oraz promocję gminy i produktów lokalnych. Realizacja zadań wskazanych w Strategii Gminy Jeżów Sudecki na lata 2015 – 2025 ma swoje przełożenie w budżecie gminy.



### **2.5.2. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy**

Gmina Jeżów Sudecki regularnie inwestuje w infrastrukturę na swoim terenie. W Wieloletniej Prognozie Finansowej na rok 2021 zakłada wzrost dochodów do budżetu o 6,5% w porównaniu z rokiem 2016. WPF zakłada również wzrost wydatków inwestycyjnych. Obecnie przeznaczona na to kwota wynosi ponad 2 mln zł dla inwestycji bieżących oraz ponad 0,5 mln zł dla nowych inwestycji. Kwota przeznaczana na wydatki inwestycyjne z roku na rok będzie się zwiększać. W roku 2017 osiągnie 3,5 mln zł, co stanowić będzie 15,5% przewidywanego budżetu. W roku 2021 środki przeznaczane na inwestycje wyniosą ponad 5 mln zł, co stanowić będzie ponad 24% przewidywanych wydatków z budżetu gminy Jeżów Sudecki, co zostanie przeznaczone m.in. na wyposażenie w infrastrukturę techniczną nowych terenów przewidzianych do zabudowy.

Istniejąca infrastruktura społeczna na terenie gminy Jeżów Sudecki jest obecnie wystarczająca dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców. W perspektywie lat, w zależności od zapotrzebowania mieszkańców, gmina będzie sukcesywnie uzupełniać i rozwijać obiekty sportowe, placówki dla osób starszych, świetlice wiejskie.

### **2.5.3. Demografia dla gminy Jeżów Sudecki na tle powiatu jeleniogórskiego**

Obecnie liczba ludność gminy Jeżów Sudecki wynosi ogółem 7146 osób (stan za 2015 r.), w tym:

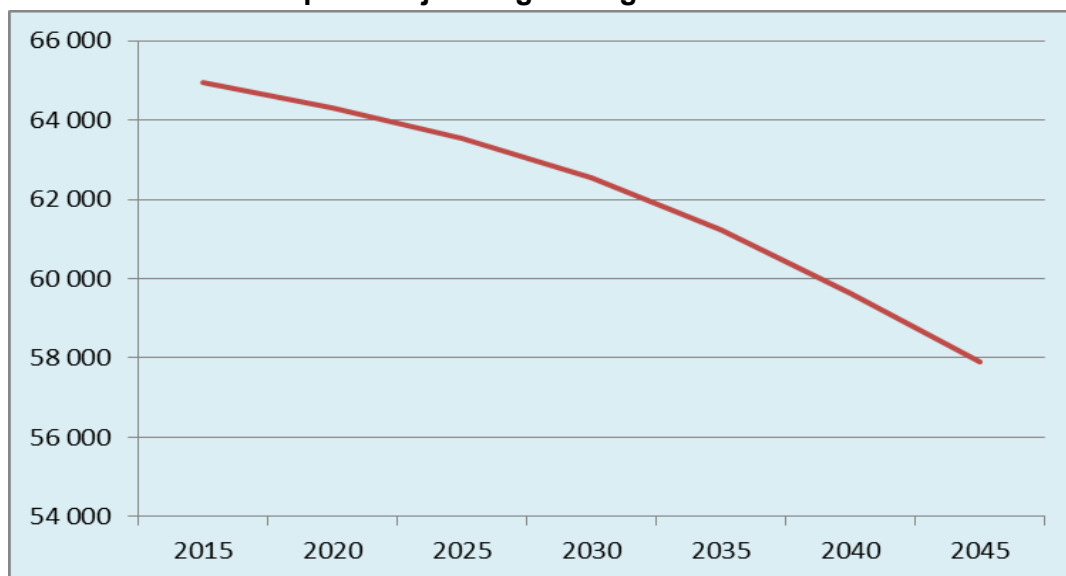
- w wieku przedprodukcyjnym - 1352 (18,9% ogółu ludności) z czego 50,8% stanowią kobiety;
- w wieku produkcyjnym - 4617 (64,6% ogółu ludności) z czego 47,5% stanowią kobiety;
- w wieku poprodukcyjnym - 1177 (16,5% ogółu ludności) z czego 68,9% stanowią kobiety.

Przygotowana przez Główny Urząd Statystyczny Prognoza ludności na lata 2014 – 2050 dla powiatów Polski przewiduje stopniowy, regularny ubytek liczby ludności powiatu jeleniogórskiego. W perspektywie roku 2045, w porównaniu do roku 2015, liczba ludności zmniejszy się w powiecie jeleniogórskim o ponad 7 tys. osób. Najważniejszą przyczyną spadku liczby ludności, na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego będzie ujemny przyrost naturalny. Z każdym rokiem będzie rosła liczba zgonów w porównaniu do liczby urodzeń, które w perspektywie lat będą systematycznie ulegać zmniejszeniu. Drugą przyczyną spadku liczby ludności w powiecie jeleniogórskim będzie ujemne saldo migracji zagranicznych. Emigracja będzie się kształtować na poziomie 70-71 osób rocznie.

Jedynym wskaźnikiem, który początkowo będzie dodatni, a następnie tendencja ta ulegnie zmianie będzie wskaźnik migracji wewnętrznych na pobyt stały.

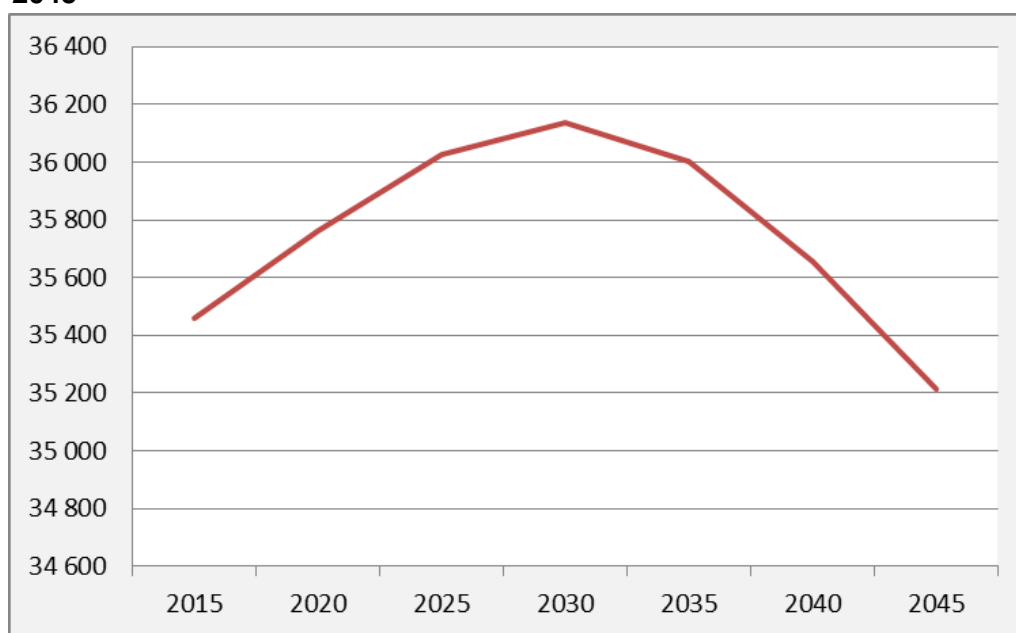


**Wykres 2 Liczba ludności powiatu jeleniogórskiego w latach 2015 – 2045**



**Źródło:** Opracowanie własne na podstawie tablic wynikowych Prognozy liczby ludności Głównego Urzędu Statystycznego na lata 2014 – 2050

**Wykres 3 Liczba ludności na terenie wiejskim w powiecie jeleniogórskim w latach 2015 – 2045**



**Źródło:** Opracowanie własne na podstawie tablic wynikowych Prognozy liczby ludności Głównego Urzędu Statystycznego na lata 2014 – 2050

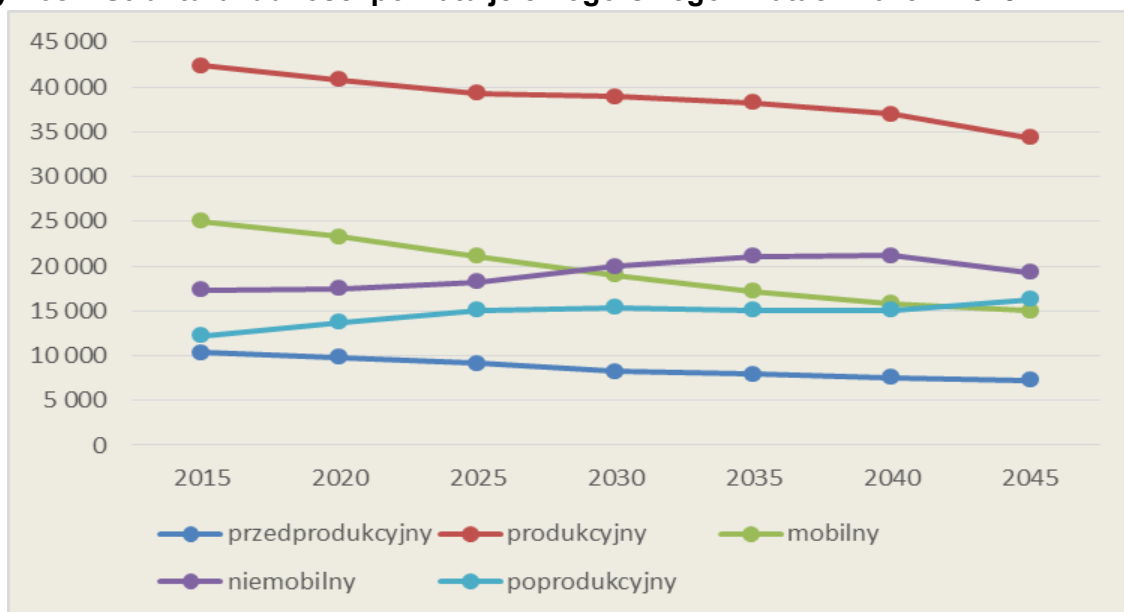
Pomimo iż dla całego powiatu jeleniogórskiego liczba ludności będzie się systematycznie zmniejszać, na terenach wiejskich, do których zalicza się gmina Jeżów Sudecki liczba ludności będzie w okresie do 2032 r. wzrastać, a następnie spadać. Przyczyną tego stanu będzie dodatnie saldo migracji wewnętrznych na pobyt stały. Spadać będzie liczba urodzeń, w porównaniu do liczny zgonów, które zgodnie z prognozą GUS, do



roku 2030 będą na poziomie 370 – 390 rocznie, a następnie będą wzrastać, aby osiągnąć prognozowaną liczbę 464 w roku 2045. Po roku 2032, prognozowane jest dodatnie saldo migracji wewnętrznych, jednak będzie ono mniejsze niż w latach wcześniejszych.

W strukturze ludności powiatu jeleniogórskiego, w perspektywie do 2045 r. nastąpi znaczny spadek liczby ludności w wieku produkcyjnym. W tej grupie w 2015 r., do której zaliczane są osoby w wieku od 18 roku życia do wieku emerytalnego (67 lat) było ponad 42,4 tys. osób, z czego ponad 59% stanowiły osoby mobilne. Zgodnie z prognozą, w roku 2045 liczba osób w wieku produkcyjnym zmniejszy się do 34,3 tys. osób, spośród których 43,8% będzie osobami mobilnymi na rynku pracy. Zmniejszeniu ulegnie również liczba osób w wieku przedprodukcyjnym. W roku 2015 na terenie powiatu jeleniogórskiego było 10,3 tys. osób, natomiast w roku 2045 będzie ich 7,3 tys. Regularnie natomiast będzie wzrastać liczba osób w wieku poprodukcyjnym, które w roku 2015 stanowiły 11,4% populacji powiatu. W 2045 roku osoby w wieku poprodukcyjnym będą stanowiły ponad 28% ludności powiatu jeleniogórskiego.

**Wykres 4 Struktura ludności powiatu jeleniogórskiego w latach 2015 – 2045**



**Źródło:** Opracowanie własne na podstawie tablic wynikowych Prognozy liczby ludności Głównego Urzędu Statystycznego na lata 2014 – 2050

#### 2.5.4. Prognoza demograficzna dla gminy Jeżów Sudecki

Liczba ludności gminy Jeżów Sudecki wzrastała regularnie w latach 2005 – 2015. W roku 2005 ludność gminy kształtowała się na poziomie ponad 6,2 tys. osób. W ciągu pięciu lat tj. od roku 2010 do 2015, nastąpił wzrost liczby ludności o 5,65%, natomiast pomiędzy rokiem 2005 a 2010 liczba ludności gminy wzrosła o 8,03%. Porównując wzrost liczby ludności między rokiem 2005 a 2015, liczba ludności gminy Jeżów Sudecki wzrosła

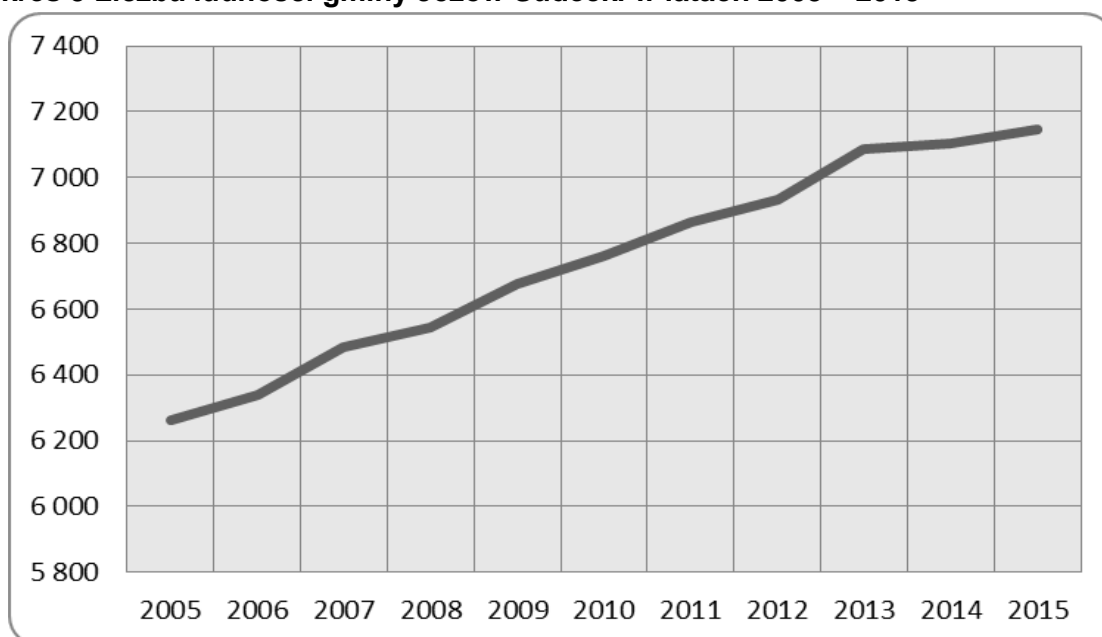


o 14,14%. Prognozuje się utrzymanie tendencji wzrostowej liczby ludności gminy Jeżów Sudecki w perspektywie kolejnych lat.

Biorąc pod uwagę systematyczny wzrost liczby ludności gminy Jeżów Sudecki, na podstawie średniej liczby o jaką wzrastała ilość mieszkańców gminy, prognozuje się, że do roku 2045 na terenie gminy Jeżów Sudecki zamieszkiwać będzie ok. 10 tys. osób.

Głównym powodem wzrostu liczby ludności gminy Jeżów Sudecki będą migracje wewnętrzne na pobyt stały oraz wzrost liczby ludności na terenach wiejskich przynajmniej w pierwszym okresie prognozy, zgodnie z tablicami wynikowymi „Prognozy liczby ludności na lata 2014 – 2050” z zestawienia ruchu naturalnego i migracji ludności, przygotowanego przez Główny Urząd Statystyczny. Najdynamiczniej rozwijającymi się ośrodkami zabudowy mieszkaniowej będą miejscowości położone w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Jelenia Góra, z którego przewiduje się największy napływ nowych mieszkańców do gminy Jeżów Sudecki.

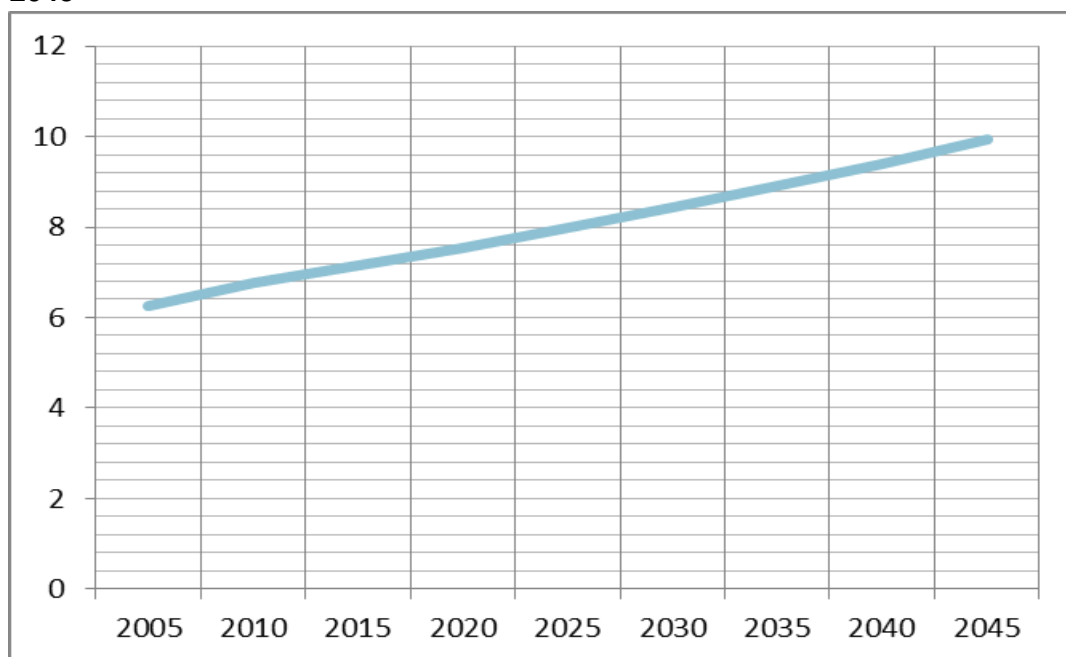
**Wykres 5 Liczba ludności gminy Jeżów Sudecki w latach 2005 – 2015**



**Źródło:** Opracowanie własne na podstawie tablic wynikowych Prognozy liczby ludności Głównego Urzędu Statystycznego na lata 2014 – 2050



**Wykres 6 Prognozowana liczba ludności gminy Jeżów Sudecki w perspektywie do roku 2045**



**Źródło:** Opracowanie własne na podstawie tablic wynikowych Prognozy liczby ludności Głównego Urzędu Statystycznego na lata 2014 – 2050

#### **2.5.5. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę**

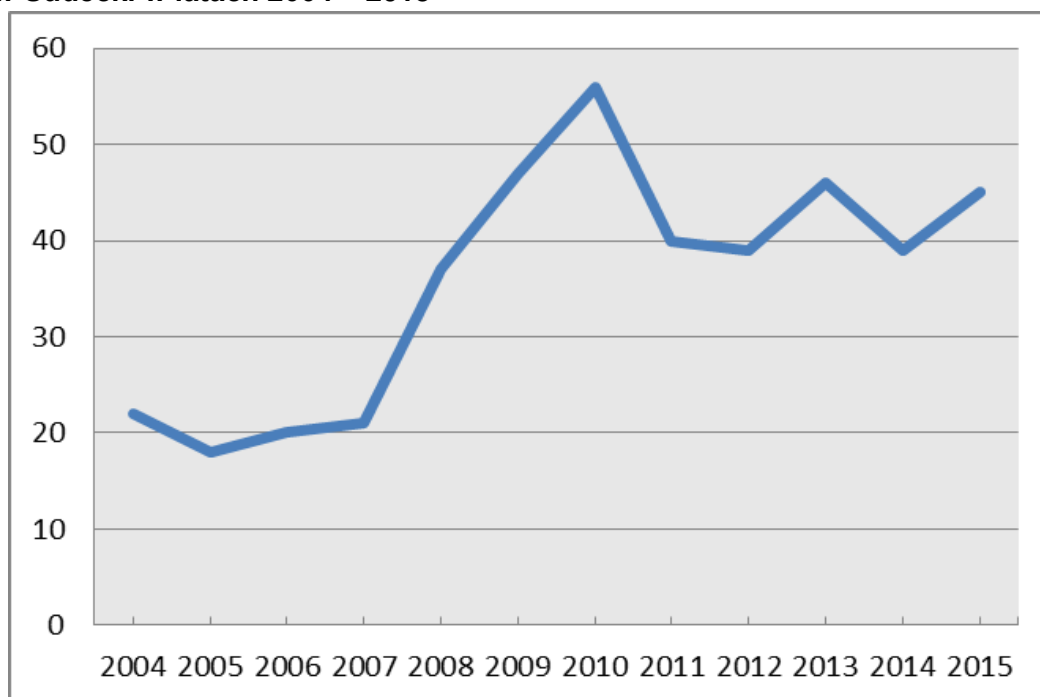
Cała gmina Jeżów Sudecki objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z danymi GUS, w obowiązującym planie 73,3% powierzchni gminy przeznaczona jest pod tereny użytkowane rolniczo, a 6,6% powierzchni gminy przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową wraz z usługami podstawowymi. Oznacza to, że dla powyższej zabudowy przeznaczono powierzchnię ok. 622 ha. Ponadto szacuje się, iż na cele komunikacyjne związane z obsługą zabudowy przeznaczono dodatkowo 15% wyżej wymienionej powierzchni, tj. około 93 ha.

Biorąc pod uwagę dostępne dane, powierzchnia lokalu mieszkalnego w roku 2010 wynosiła 33 m<sup>2</sup>/osobę i była większa o 26,4% od powierzchni użytkowej z roku 2002. Należy przyjąć, że docelową powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego na osobę będzie 55 m<sup>2</sup>. Biorąc pod uwagę rozwój budownictwa mieszkaniowego w gminie Jeżów Sudecki, na podstawie powyższych danych, można przyjąć, że obecnie powierzchnia użytkowa przypadająca na mieszkańca wynosi 39,5 m<sup>2</sup>.

Zgodnie z danymi GUS w 2015 r. oddano do użytkowania 45 nowych budynków mieszkalnych. Rozwój budownictwa mieszkaniowego w gminie Jeżów Sudecki przedstawia poniższy wykres.



**Wykres 7 Liczba nowo oddanych do użytkowania budynków mieszkalnych w gminie Jeżów Sudecki w latach 2004 – 2015**



**Źródło:** Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego

Liczba budynków mieszkalnych w gminie Jeżów Sudecki zwiększa się z roku na rok. W roku 2010 było ich 1 364, natomiast w roku 2015 – 1 723. Liczbę budynków mieszkalnych w poprzednich latach, na terenie gminy Jeżów Sudecki, przedstawiono na wykresie.

Dla opracowania analizy przyjęto następujące założenie – na podstawie dostępnych materiałów kartograficznych i przeprowadzonej analizy zagospodarowania terenu oszacowano, że powierzchnia gminy wykorzystana w poszczególnych jednostkach osadniczych na cele zabudowy mieszkaniowej (w tym zabudowy zagrodowej) oraz obiektów usługowych wynosi ok. 603 ha, w tym powierzchnia zagospodarowana w obszarach o wykształconych strukturach funkcjonalno-przestrzennych wynosi 597 ha, w pozostałych obszarach powierzchnia ta wynosi 6 ha, w których znajduje się 16 gospodarstw domowych.

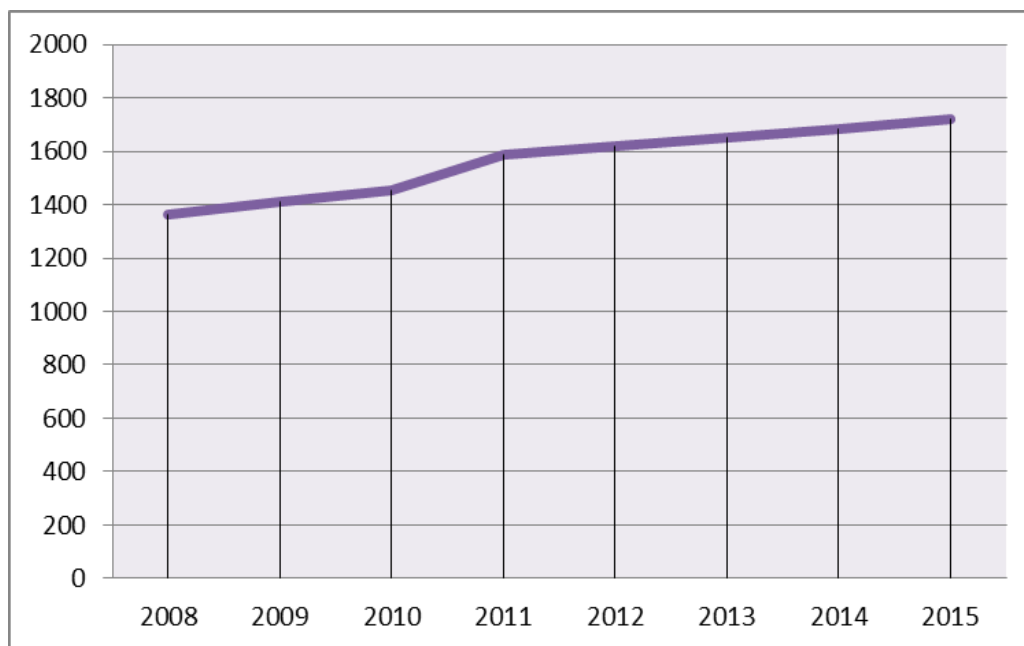
Przyjąć należy, że 50% obecnie istniejącej zabudowy na terenie gminy Jeżów Sudecki, która pozostaje w złym stanie technicznym, w perspektywie najbliższych 30 lat, zostanie zastąpiona nową zabudową o docelowej powierzchni użytkowej 55 m<sup>2</sup>/osobę, co w perspektywie 30 lat pozostanie wynikiem poniżej średniej w krajach Unii Europejskiej, która obecnie zbliża się do 45 m<sup>2</sup>/osobę.

Oszacowano natomiast, że powierzchnia zabudowy techniczno-produkcyjnej zajmuje w gminie Jeżów Sudecki powierzchnię ok. 30 ha. Przyjmując kryterium na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, że powierzchnia zabudowy techniczno-produkcyjnej nie może przekraczać 25% powierzchni zabudowy terenu,



dotychczas powstała zabudowa techniczno-produkcyjna zajmuje powierzchnię użytkową na poziomie 75 000 m<sup>2</sup>. Stanowi ona 1/3 powierzchni wyznaczonej pod zabudowę techniczno-produkcyjną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla gminy Jeżów Sudecki.

**Wykres 8 Liczba budynków mieszkalnych w gminie Jeżów Sudecki w latach 2008 – 2015**



**Źródło:** Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego

#### **2.5.6. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy**

Zgodnie z prognozą demograficzną, liczba ludności w gminie Jeżów Sudecki do roku 2045 znajdować się będzie na poziomie 9 934 osób. W porównaniu do obecnego stanu, wzrośnie ona o 2 788 osób. Średnia powierzchnia nieruchomości zabudowanej w gminie Jeżów Sudecki wynosi ca. 0,35 ha. Uwzględniając zmniejszenie się liczby osób w wieku przedprodukcyjnym, należy przyjąć, że średnie gospodarstwo domowe będzie się składać z 2,8 osoby, co daje 996 nowych gospodarstw domowych. Biorąc pod uwagę rozwój gminy oraz docelową powierzchnię lokalu mieszkalnego na poziomie 55 m<sup>2</sup>/osobę, zapotrzebowanie na nową zabudowę dla nowych gospodarstw domowych wyniesie 153 384 m<sup>2</sup> ( $2,8 \cdot 55 \cdot 996$ ). Pozostała zabudowa, która w 50% podlegać będzie modernizacji polegającej na zastępowaniu nowymi budynkami istniejących zabudowań, będących w złym stanie technicznym, z normą powierzchni użytkowej na poziomie 55 m<sup>2</sup>/osobę wynosić będzie 55 381,5 m<sup>2</sup> ( $3573 \cdot (55 - 39,5)$ ).



Łącznie zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej wynosić będzie 208 765,5 m<sup>2</sup>.

Rozwój zabudowy mieszkaniowej z usługami podstawowymi wymusza również wskazanie terenów do rozwoju zabudowy techniczno-produkcyjnej. Należy przyjąć, że zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową dla zabudowy techniczno-produkcyjnej szacowane jest na poziomie 241 250 m<sup>2</sup>. Powierzchnia ta wynika z kryteriów dotychczas przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w gminie Jeżów Sudecki, w którym powierzchnia nowej zabudowy techniczno-produkcyjnej nie może przekraczać 25% powierzchni terenu. Przyjąć należy również, że zapotrzebowanie na nową zabudowę techniczno-produkcyjną wyniesie 20% terenów, jakie należy zabezpieczyć dla nowej zabudowy mieszkaniowej z usługami podstawowymi.

#### **2.5.7. Szacowana chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy**

W obszarach zurbanizowanych, w których została wykształcona struktura funkcjonalno-przestrzenna, znajduje się obecnie 1707 zabudowań mieszkalnych. Przy obecnej średniej powierzchni lokalu mieszkalnego na poziomie 39,5 m<sup>2</sup>, istniejąca powierzchnia użytkowa zabudowy wynosi 280 489,5 m<sup>2</sup> ( $39,5 * (7146 - 45 \text{ osób tj. osoby z obszarów innych})$ ) w jednostkach osadniczych o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Powierzchnia nieruchomości zabudowanych wynosi ok. 597 ha ( $0,35 * 1\,707$ ). W związku z powyższym w obszarach zurbanizowanych pozostaje 19 ha terenów niezabudowanych, co może być wykorzystane na realizację 54 nowych gospodarstw domowych. Przyjąć należy, że proporcjonalnie do ilości istniejących gospodarstw domowych na obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zrealizowanych będzie 53 nowe gospodarstwa domowe. Biorąc pod uwagę średnią powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego na istniejącym poziomie 39,5 m<sup>2</sup>/osobę, chłonność jednostek osadniczych wynosi 5 972 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ( $39,5 * 2,8 * 54$ ), w tym 5 861 m<sup>2</sup> w jednostkach osadniczych o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

W granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zlokalizowana jest połowa z 30 ha gruntów, na których zlokalizowana jest działalność gospodarcza związana z zabudową techniczno-produkcyjną. Przyjmując założenia, że 30% zabudowy techniczno-produkcyjnej będzie się znajdować w jednostkach osadniczych o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz że zgodnie



z parametrem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego iż maksymalna powierzchnia zabudowy działki przeznaczonej pod zabudowę techniczno-produkcyjną nie może przekraczać 25%, chłonność jednostek osadniczych wynosi 72 375 m<sup>2</sup>.

**2.5.8. Szacowana chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy**

W jednostkach osadniczych innych niż o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej znajduje się 16 gospodarstw domowych, które zajmują łączną powierzchnię równą 6 ha. Przy obecnej średniej powierzchni lokalu mieszkalnego na poziomie 39,9 m<sup>2</sup>, istniejąca powierzchnia użytkowa zabudowy wynosi 1 778 m<sup>2</sup> (45 \* 39,5). Średnia powierzchnia nieruchomości zabudowanej w jednostkach osadniczych innych niż o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wynosi zatem 3 750 m<sup>2</sup> (6 ha / 16). Przyjmując proporcje do ilości istniejących gospodarstw domowych w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w obszarach innych niż o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej powstanie 1 nowe gospodarstwo domowe. Zgodnie z obecną powierzchnią użytkową 39,5 m<sup>2</sup>/osobę, chłonność tych terenów wynosi 110,5 m<sup>2</sup> (39,5 \* 2,8 \* 1).

Rozwój działalności gospodarczo-przemysłowej i powstawanie nowych obiektów techniczno-produkcyjnych następować będzie przede wszystkim w obszarach innych niż o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Ze względu na uciążliwości związane z zabudową techniczno-produkcyjną, przyjąć należy, że 70% tego rodzaju zabudowy zlokalizowanej będzie w obszarach innych niż o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Oznacza to że, chłonność terenów w jednostkach osadniczych innych niż o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wynosi 168 875 m<sup>2</sup>.

**2.5.9. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy**

Uwzględniając prognozę demograficzną dla gminy Jeżów Sudecki oraz fakt, że w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się duży ośrodek miejski – Jelenia Góra, którego mieszkańcy poszukują atrakcyjnych do zamieszkania terenów, dających możliwość czynnego wypoczynku, zapotrzebowanie na nową zabudowę w perspektywie najbliższych 30 lat kształtuje się na poziomie 202 793,5 m<sup>2</sup> (208 765,5 – 5 972) powierzchni użytkowej.



Uwzględniając średnią powierzchnię lokalu mieszkalnego w gospodarstwie domowym 154 m<sup>2</sup> (55 \* 2,8) przekłada się to na potrzebę wyznaczenia powierzchni ok. 461 ha terenów pod rozwój zabudowy (1317 lokali \* 0,35 ha).

Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy określaniu zapotrzebowania na nową zabudowę, bierze się pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%. W związku z powyższym maksymalnie w skali gminy zapotrzebowanie terenów dla realizacji nowej zabudowy wyniesie 599,3 ha.

Wraz z rozwojem zabudowy mieszkaniowej z usługami podstawowymi, rozwijać się będzie również zabudowa gospodarczo-przemysłowa. Przyjąć należy, że zapotrzebowanie na nowe tereny do zainwestowania pod działalność gospodarczo-przemysłową wyniesie 20% powierzchni zabudowy mieszkaniowej tj. 120 ha.

## **2.6. Stan prawny gruntów**

Na terenie gminy występuje zdecydowana przewaga, z wyłączeniem gruntów będących w administracji lasów państwowych, własności prywatnej. Osoby fizyczne posiadają 60,4% gruntów na terenie gminy. Stosunkowo duży udział w strukturze władania ma Skarb Państwa, który dysponuje gruntami o powierzchni 3010 ha, czyli 31,9% powierzchni gminy Jeżów Sudecki, w tym 79,5% stanowią grunty, którymi władają Lasy Państwowe.

## **2.7. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych**

### **2.7.1. Chronione obszary i obiekty przyrodnicze**

#### **PARK KRAJOBRAZOWY DOLINY BOBRU**

Park Krajobrazowy Doliny Bobru (PKDB) utworzony został 16 listopada 1989 r. Na obszarze Parku obowiązują zapisy planu ochrony parku zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 23 marca 2001 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Doliny Bobru i jego otuliny (Dz. U. Woj. Doln. Nr 28, poz. 278) oraz zakazy w celu zachowania i ochrony wartości przyrodniczych, historycznych i kulturowych na terenie parku zgodnie z Uchwałą Sejmiku Województwa Dolnośląskiego nr LX/1083/10 z dnia 30 września 2010 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Doliny Bobru (Dz. U. Woj. Doln. Nr 192, poz. 2903). Park obejmuje najcenniejsze pod względem krajobrazowym, przyrodniczym i kulturowym tereny położone na obszarze 10 943 ha (otulina Parku obejmuje 12 552 ha) pomiędzy Jelenią Górą, a Lwówkiem Śląskim. Główne walory tego obszaru to:



- urozmaicony przebieg Doliny Bobru, znacznie zniekształcony na pocz. XX w. przy realizacji kaskady zbiorników wodnych, z największym na Dolnym Śląsku zbiornikiem – Jeziorem Pilchowickim;
- duża wartość ekosystemów leśnych, polegająca na występowaniu silnie zróżnicowanych i wzajemnie przenikających się siedlisk leśnych nizinnych, wyżynnych i górskich, z dobrze zachowanymi drzewostanami, często posiadającymi naturalny charakter;
- znaczne nagromadzenie na tym obszarze zabytków kultury materialnej o wysokiej klasie, jak np. wieża Książęca w Siedlęcinie.

Podstawą prawną funkcjonowania Parku Krajobrazowego Doliny Bobru, oprócz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 ze zmianami) jest przywołana powyżej Uchwała w sprawie Parku Krajobrazowego Doliny Bobru oraz plan ochrony parku.

Plan ochrony Parku Krajobrazowego Doliny Bobru obowiązuje na podstawie Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 23 marca 2001 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Doliny Bobru i jego otuliny. W planie ochrony przyjęte zostały następujące ustalenia szczegółowe dla terenów gminy Jeżów Sudecki mające istotny wpływ na kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów Sudecki:

- objęcie ochroną w formie zespołów przyrodniczo-krajobrazowych następujących obiektów geomorfologicznych: Borowy Jar, dolina potoku Wądół, dolina Kamienicy, dolina przełomowa (Jezioro Wrzeszczyńskie), dolina Potoku Chrośnickiego;
- objęcie ochroną w formie stanowisk dokumentacyjnych lub pomników przyrody następujących obiektów geologicznych: ścianki skalne Wysokie Skały na prawym brzegu Bobru, odsłonięcie skalne bez nazwy na lewym brzegu Bobru poniżej zapory Jeziora Modrego, masyw skalny Wieżyca naprzeciw "Perły Zachodu" w Borowym Jarze;
- objęcie ochroną w formie użytku ekologicznego doliny potoku Chrośnickiego między Czernicą i Nielestnem, z cennymi ekosystemami leśnymi.

#### SPECJALNY OBSZAR OCHRONY NATURA 2000 OSTOJA NAD BOBREM (PLH020054)

Specjalny obszar ochrony Natura 2000 Ostoja nad Bobrem o powierzchni 15373 ha, obejmuje dolinę rzeki Bóbr na odcinku od Siedlęcina po Lwówek. We Wleniu znajduje się trzecie co do wielkości skupisko płatów priorytetowego siedliska grądu zboczowego *Aceri-Tilietum*. SSO Ostoja nad Bobrem położona jest na terenie pięciu gmin (Jeżów Sudecki, Lubomierz, Lwówek Śląski, Stara Kamienica, Wleń).

Obszar obejmuje koryto Bobru wraz z otaczającymi je wzgórzami o silnie zróżnicowanej budowie geologicznej. Liczne doliny bocznych dopływów tworzą głębokie jary



będące siedliskiem rzadkich gatunków roślin i zwierząt. W pokryciu terenu dominują lasy oraz łąki i pastwiska. Pozostała część obszaru jest zajęta przez pola uprawne i zabudowania.

Na terenie obszaru występuje 13 rodzajów siedlisk z załącznika I Dyrektywy Siedliskowej, a wśród nich doskonale zachowane płaty naturalnych lasów liściastych. Jest to trzecie co do wielkości skupisko płatów priorytetowego siedliska grądu zboczowego. Do doskonale zachowanych należą bardzo bogate w gatunki wilgotne murawy bliźniczkowe koło Wojciechowa oraz łąki i bogate w storczyki murawy kserotermiczne.

Na łąkach i murawach kserotermicznych koło Radomic między Wleniem a Wojciechowem notowano znaczące dla regionu sudeckiego populacje *Maculinea nausithous*, *Maculinea telejus* oraz *Lycaena dispar*. Ważnym siedliskiem jest także koryto Bobru w których występują cztery gatunki ryb z Załącznika II Dyrektywy. Ogółem odnotowano tu 11 gatunków zwierząt z załącznika II Dyrektywy.<sup>4</sup>

#### SPECJALNY OBSZAR OCHRONY NATURA 2000 GÓRA WAPIENNA (PLH020095)

Specjalny obszar ochrony Natura 2000 Góra Wapienna o powierzchni 119,9 ha położony jest w całości na terenie gminy Jeżów Sudecki. Kluczowe dla tego terenu są dobrze zachowane płaty kwaśnej i żyznej buczyny.

Obszar znajduje się w województwie dolnośląskim, regionie jeleniogórskim, obejmuje Górę Wapienną, która jest kilkuwierzchołkowym szczytem o wysokości 507m n.p.m. w południowo-zachodniej części Małego Grzbietu - wznosi się pomiędzy Siedlęcinem a Płoszczyną.

Zbocza Góry Wapiennej opadają do pradoliny Bobru, którą płynie Szumiąca. Na Górze Wapiennej znajdują się ruiny wapienników z XVIII i XIX wieku, które służyły do wypalania wapieni wydobywanych w pobliskich kamieniołomach.

Na terenie obszaru znajduje się 7 siedlisk przyrodniczych z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej, zajmujących niemal połowę powierzchni obszaru. Wśród nich kluczowe dla tego terenu są dobrze zachowane płaty kwaśnej i żyznej buczyny, stanowiące większość kompleksu leśnego oraz występujący u stóp góry płat murawy bliźniczkowej. Ponadto, na obszarze można spotkać wiele gatunków roślin objętych ścisłą ochroną.

Na opisywanym terenie odnotowano występowanie modraszka *nausithous* *Maculinea nausithous*.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Źródło: [www.obszary.natura2000.pl](http://www.obszary.natura2000.pl)

<sup>5</sup> Źródło: [www.obszary.natura2000.pl](http://www.obszary.natura2000.pl)



## SPECJALNY OBSZAR OCHRONY NATURA 2000 GÓRY I POGÓRZE KACZAWSKIE (PLH020037)

Specjalny obszar ochrony Natura 2000 Góry i Pogórze Kaczawskie zajmuje powierzchnię 35005,3 ha położony na terenie czterech gmin (Jeżów Sudecki, Bolków, Paszowice, Świerzawa). Krajobraz ostoi jest połączeniem elementów przyrodniczych i kulturowych.

Obszar znajduje się w województwie dolnośląskim, regionie jeleniogórskim. Obejmuje wschodnią część głównego grzbietu oraz enklawę ze stanowiskami cennych zbiorowisk leśnych.

Góry Kaczawskie należą do gór niskich, ale charakteryzują się skomplikowaną budową geologiczną i urozmaiconą rzeźbą, która jest wynikiem m.in. procesów erozyjnych. Góry te tworzą dwa pasma oddzielone głęboko wciętą doliną Kaczawy. Budują je krystaliczne wapienie dewońskie, kwarcyty, łupki oraz skały wulkaniczne (porfiry i keratofiry). Obszar jest w znacznej części zalesiony. Pozostałe fragmenty wykorzystywane są jako łąki, pastwiska i grunty orne.

Jest to jeden z najcenniejszych i najlepiej zachowanych obszarów Sudetów Zachodnich. Jego bogactwo przyrodnicze uwarunkowane jest specyficzną budową geologiczną oraz silnym zróżnicowaniem morfologicznym i niskim stopniem zagospodarowania. Jest to obszar kluczowy dla gatunków bazyfilnych i neutrofilnych. Stwierdzono tu 24 typy siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG, w tym szczególnie dobrze zachowane buczyny i jaworzyny, oraz 4 gatunkami roślin z Załącznika II tej dyrektywy. Obszar cechuje bogata flora roślin naczyniowych z kilkunastoma gatunkami storczyków oraz rzadkimi gatunkami roślin niższych. Prawdopodobnie występują tu: ginący (CR) mieczyk błotny *Gladiolus palustris* (w 2003 roku odnotowano tylko jeden pęd) oraz zanokcica serpentynowa *Asplenium adulterinum* (na jednym stanowisku regularnie obserwuje się 28 do 31 okazów). Znajduje się tu jedno z dwóch odkrytych w Polsce stanowisk włosocienia cienistego *Trichomanes speciosus* - jedyne potwierdzone w roku 2008.

Występuje tu również 15 gat. zwierząt z załącznika II Dyrektywy Siedliskowej (3 gatunki norków, mopek, traszka grzebieniasta, minóg strumieniowy, bóbr i wydra) a także bezkręgowce – w tym bardzo pospolicie spotykamy na tym terenie modraszki *nausitous* i telejus (są to chyba największe populacje na Dolnym Śląsku), czerwonończyk nieparek i pachnica dębowa.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Źródło: [www.obszary.natura2000.pl](http://www.obszary.natura2000.pl)



## POMNIKI PRZYRODY

Na terenie gminy Jeżów Sudecki nie występują obecnie pomniki przyrody.

## POZOSTAŁE FORMY OCHRONY PRZYRODY

W opracowanej Inwentaryzacji przyrodniczej gminy Jeżów Sudecki zostały wyodrębnione i wskazane do objęcia ochroną następujące elementy środowiska przyrodniczego:

### A. Flora

- lasy między Płoszczynką a Czernicą - duży kompleks leśny z fragmentami dobrze zachowanych zbiorowisk buczyny, grądów i lasów łęgowych (bogate i wielogatunkowe runo, rośliny chronione: śnieżyca wiosenna, śnieżyczkę przebiśnieg, bluszcz, kopytnik, marzanka wonna; rośliny rzadkie: ciemiernik zielony, czosnek niedźwiedzi, przetacznik górski, zawilec żółty);
- jaworzyna górska między Czernicą i Janówkiem - fragmenty zbiorowisk leśnych (buczyny) z jaworzyną górską z obfitym występowaniem miesięcznicy rocznej (rośliny chronione: konwalia majowa, marzanka wonna; rośliny rzadkie: śledzienica naprzeciwlistna);
- dolina potoku na zachód od Dziwiszowa - Kompleks zbiorowisk łąkowych i fragmentów zbiorowisk leśnych z obfitym występowaniem storczyka szerokolistnego (rośliny rzadkie: turzyca Duvalla, kozłek dwupienny, listera jajowata, konwalia majowa, kalina koralowa);

### B. Fauna

- Górna część doliny potoku Ochotnica między Płoszczyną i Dziwiszowem - rozległe łąki o różnym stopniu wilgotności z licznymi zakrzaczeniami (gatunki ptaków: derkacz, przepiórka, pokrzewka jarzębata, gąsiorek, turkawka, świerszczak, świergotek łąkowy i paszkoć);
- Dolina Potoku Chrośnickiego od Chrośnicy do Czernicy Górnej - mało przekształcona dolina, z zachowanym naturalnym układem biotopów (gatunki ptaków: bocian czarny, siniak, turkawka, trzmielojad, krogulec, paszkoć, kruk, pliszka górska, świerszczak, strumieniówka, świergotek łąkowy);
- Kompleks łąkowo-stawowy na zachód od Jeżowa - szeroka dolina z wilgotnymi łąkami (gatunki ptaków: zimorodek, łabędź niemy, sieweczka rzeczna, strumieniówka, kłaskawa, świergotek łąkowy, krogulec).

Na terenie gminy występuje 31 gatunków ssaków (oprócz nietoperzy), co stanowi wynik świadczący o zadowalającym stanie środowiska przyrodniczego gminy. Do najliczniej występujących gatunków chronionych należą ryjówkowate: jeż, kret, wiewiórka, gronostaj, łasica i wydra.



## **2.8. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych**

Na obszarze gminy nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

## **2.9. Udokumentowane złoża kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla**

Obecnie na terenie gminy Jeżów Sudecki udokumentowane są następujące złoża:

- złoża marmuru, kamieni drogowych i budowlanych „Kapela”, usytuowane na przełęczy Kapela, po zachodniej stronie drogi do Świerzawy, w obrębie Dziwiszów. Złoże nie ma określonej granicy. Powierzchnia złoża wynosi ponad 2,1 ha. Obecnie jego eksploatacja została zaniechana;
- złoża barytu z fluorytem „Jeżów Sudecki”, położone na wschodnich stokach Góry Szybowcowej. Powierzchnia złoża wynosi ponad 2,6 ha.

## **2.10. Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych**

Na obszarze gminy zlokalizowany jest fragment terenu górniczego „Kapela III” ustanowionego w koncesji Wojewody Jeleniogórskiego nr 12/E/92, znak: OŚ 7516/63/92 z dnia 21.05.1992 r., udzielonej na wydobycie wapieni i łupków serycytowych (kopalina towarzysząca) ze złoża „Kapela II”. Koncesja zmieniona została późniejszymi decyzjami, w tym decyzją Marszałka Województwa Dolnośląskiego nr43/2009 z dnia 09.11.2009 r., znak: DM-G/KW/7512-103/2009, która określa współrzędne punktów wyznaczających granicę ww. terenu górniczego. Wydobycie ze złoża „Kapela II” odbywa się przy użyciu materiałów wybuchowych, z czym mogą się wiązać szkodliwe oddziaływania w postaci: rozrzutu odłamków skalnych, działania powietrznej fali udarowej i szkodliwych drgań sejsmicznych.

Teren górniczy zlokalizowany jest częściowo w gminie Świerzawa i oznaczony został w Kodzie Systemowym złóż jako 608KD. Powierzchnia jest równa 3,376 ha. Uproszczona dokumentacja geologiczna dla złoża wapieni krystalicznych „Kapela II” została sporządzona w 1967 r.

Przy projektowaniu lokalizacji nowej zabudowy i eksploatacji obiektów kubaturowych zlokalizowanych w granicach terenu górniczego należy uwzględnić przewidywane strefy szkodliwego oddziaływania robót strzałowych prowadzonych w związku z wydobywaniem kopaliny ze złoża „Kapela II”, a w przypadku obiektów istniejących, zlokalizowanych w obrębie szkodliwego oddziaływania robót strzałowych prowadzonych na złożu „Kapela II” należy uwzględnić, w porozumieniu z przedsiębiorcą prowadzącym wydobycie ze złoża, warunki niezbędne do zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego, w tym ochrony obiektów budowlanych.



## **2.11. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami**

### **2.11.1. Komunikacja drogowa**

Przez teren gminy Jeżów Sudecki w południowej części wsi Siedlęcín przebiega odcinek drogi krajowej nr 30 (granica państwa – Zgorzelec – Lubań - Jelenia Góra), dla której została ustalona klasa drogi głównej ruchu przyspieszonego (GP).

Na terenie gminy – w południowo-wschodniej części przez wieś Dziwiszów przebiega odcinek drogi wojewódzkiej nr 365 (Jelenia Góra Zabobrze (DK 30) – Dziwiszów – Stara Kraśnica – (po DW 328) – Stara Kraśnica – Piotrowice – DW 363 k/Piotrowic Osiedla).

Sieć dróg powiatowych o łącznej długości 51,6 km stanowią dawne drogi wojewódzkie :

- nr 2491D (dawna droga krajowa nr 1027): granica Jeleniej Góry – Jeżów Sudecki - Siedlęcín – granica gminy;
- nr 2646D: droga krajowa nr 30 - Siedlęcín – Płoszczynka – droga powiatowa nr 2744D;
- nr 2744D: droga powiatowa nr 2491 - Jeżów Sudecki – Płoszczynka – Czernica – droga powiatowa nr 2755D;
- nr 2727D: droga powiatowa nr 2744D – Jeżów Sudecki (Góra Szybowcowa);
- nr 2763D: droga powiatowa nr 2591D (Siedlęcín) – Wrzeszczyn – granica gminy;
- nr 2521D: granica gminy – Czernica (droga powiatowa nr 2508D);
- nr 2508D: granica gminy (Czernica) – Janówek – granica gminy;
- nr 2751D: droga powiatowa nr 2508 (Janówek) – Chrośnica – granica gminy;
- nr 2729D: droga powiatowa nr 2744D (Płoszczynka) – Płoszczyna – droga wojewódzka nr 365;
- nr 2648D: droga wojewódzka nr 365 (Dziwiszów) – granica Jeleniej Góry (Maciejowa).

Pozostałe drogi na terenie gminy są drogami gminnymi (łączna długość dróg gminnych o utwardzonej nawierzchni wynosi ok. 28,2 km, w tym o nawierzchni betonowej 0,6 km, nawierzchni bitumicznej 26,05 km i nawierzchni tłuczniowej 1,55 km). Długość dróg gminnych publicznych wynosi natomiast ok. 20 km.

Południowa część obszaru gminy Jeżów Sudecki obsługiwana jest autobusami MK w Jeleniej Górze. Dotyczy to wsi: Jeżów Sudecki, Dziwiszów, Siedlęcín oraz Wrzeszczyn. Północne jednostki wiejskie: Chrośnica, Czernica, Janówek i Płoszczyna obsługiwane są za pośrednictwem przewozów zbiorowych PKS oraz komunikacji prywatnej.



### 2.11.2. Komunikacja kolejowa

Przez południową i południowo – zachodnią część obszaru gminy przebiega linia kolejowa nr 283 relacji Jelenia Góra – Lwówek Śląski o długości 77,5 km z przystankami kolejowymi w Jeżowie Sudeckim i Siedlęcinie. Nie jest przewidywana żadna zmiana w przebiegu oraz kategorii tej linii kolejowej.

### 2.11.3. Systemy infrastruktury technicznej

#### GOSPODARKA WODNO-ŚCIEKOWA

Zaopatrzenie w wodę staje się obecnie jednym ze strategicznych czynników rozwoju gospodarczego i poprawy warunków bytowych mieszkańców. Sieciowy system zasilania ludności w wodę dotyczy w zróżnicowanym stopniu sześciu miejscowości wiejskich (Jeżów Sudecki, Siedlęcin, Wrzeszczyn, Czernica, Dziwiszów, Płoszczyna). System ten oparty jest obecnie o wysoce wydajne głębinowe ujęcie pozyskujące wodę z warstw wodonośnych w pradolinie Bobru w rejonie Jeżowa Sudeckiego, Siedlęcina i Czernicy. Pozostałe wsie gminy zaopatrywane są w wodę ze studni indywidualnych.

W latach 1998-2003 na terenie gminy Jeżów Sudecki nastąpił wyraźny wzrost długości rozdzielczej sieci wodociągowej - w końcu 1998 roku wynosiła ona 22 km, w roku 2003 - 43,9 km, obecnie wynosi 88,8 km.

Na terenie gminy Jeżów Sudecki funkcjonują trzy ujęcia wody zlokalizowane w Jeżowie Sudeckim, Siedlęcinie oraz Czernicy. Łączna długość sieci wodociągowej w gminie wynosi 88,8 km.

**Tab. 7 Ujęcia wody w gminie Jeżów Sudecki**

<b>Ujęcie wody</b>	<b>Wydajność</b>	<b>Data i nr decyzji</b>	<b>Uzdatnianie</b>
Jeżów Sudecki dz. 352	540 m <sup>3</sup> /dobę	01.02.2006 r OSIV-6623/1/06	stacja uzdatniania na dz. 330/1 w Jeżowie Sudeckim
Siedlęcin dz. 474/1	450 m <sup>3</sup> /dobę	02.11.2011 r. OSR-IV.6341.2.40.2011	stacja uzdatniania na dz. 474/1 w Siedlęcinie
Czernica dz. 450	135 m <sup>3</sup> /dobę	27.04.2010 r. OSR-IV-6223/5/10	stacja uzdatniania wody dz. 450 w Czernicy

**Źródło: Urząd Gminy Jeżów Sudecki**

Ponadto na terenie gminy Jeżów Sudecki znajduje się strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody Ośrodka Aeroklubu Jeleniogórskiego w Jeżowie Sudeckim, ustanowiona na podstawie decyzji Starosty Jeleniogórskiego nr OŚR.IV-6223/33/06 z dnia 17.11.2006 r.



System kanalizacji sanitarnej posiada miejscowość Jeżów Sudecki, na terenie której w latach 2010 – 2014 wybudowano sieć kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami i kanałem tranzytowym do Jeleniej Góry (podmiot odpowiedzialny – Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji WODNIK Sp. z o.o.). W ramach realizacji sieci kanalizacji sanitarnej oprócz sieci wybudowano również dwie przepompownie: PG1 zlokalizowana na dz. 688/1 w Jeżowie Sudeckim oraz PS1 na terenie dz. nr 268/12 w Jeżowie Sudeckim. Długość sieci kanalizacji sanitarnej wynosi 37,74 km, a jej wydajność jest na poziomie 25 m<sup>3</sup>/h.

Gmina planuje rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej w celu objęcia siecią całej miejscowości Jeżów Sudecki. Oprócz tego Gmina posiada projekt budowlany obejmujący do skanalizowania sołectwo Siedlęcin.

### ELEKTROENERGETYKA

Gmina Jeżów Sudecki posiada korzystne położenie względem głównych korytarzy zasilania w energię elektryczną, wpięta jest bowiem w linię tranzytową o napięciu 220 kV (relacji elektrownia Turów – Mikołowa – południowe rejony Polski). Redukcja napięcia następuje w rozdzielni w Jeleniej Górze, skąd wyprowadzone są tory sieciowe średnich napięć do stacji transformatorowych, redukujących napięcie na niskie (380V i 230V). Uzupełnieniem systemu elektroenergetycznego zasilania gminy są elektrownie wodne: Bobrowice I, Bobrowice II i Wrzeszczyn. W zakresie wysokich napięć przez teren gminy, wzdłuż fragmentu granicy z Jelenią Górą (Zabobrze), przebiega odcinek linii 110 kV nr S-345a.

Sieć rozdzielcza średniego i niskiego napięcia na terenie gminy Jeżów Sudecki w przeważającej mierze jest siecią kablową napowietrzną. Dostawcą energii elektrycznej i zarządcą sieci jest Grupa Tauron S.A. z siedzibą w Jeleniej Górze, który sukcesywnie rozwija sieć elektroenergetyczną na terenie gminy Jeżów Sudecki.

Na terenie gminy z odnawialnych źródeł energii, energia pozyskiwana jest z trzech elektrowni wodnych znajdujących się na rzece Bóbr (Bobrowice I, Bobrowice II oraz Wrzeszczyn). Energia pozyskiwana z wody jest energią wytwarzaną w systemie przemysłowym. Dodatkowo w Siedlęcinie funkcjonuje generator wytwarzający energię w oparciu o metan pozyskiwany z rekultywowanego składowiska odpadów komunalnych.

Na terenie Jeżowa Sudeckiego energia odnawiana pozyskiwana jest również indywidualnie poprzez instalacje solarne, pompy ciepła oraz ogniwa fotowoltaiczne.

### GOSPODARKA CIEPLNA

Gospodarka ciepła na terenie gminy Jeżów Sudecki ma zdecentralizowany charakter. Oparta jest bowiem głównie o paleniska indywidualne oraz nieliczne kotłownie lokalne.



Szczególnie istotnym przedsięwzięciem o ekologicznym wymiarze powinno być zatem systematyczne zastępowanie ogrzewania konwencjonalnego (węglowego) ogrzewaniem „czystym” - proekologicznym. Należy zwrócić uwagę, że zaledwie do 1/3 lokali mieszkalnych (dane na rok 2010) na terenie gminy doprowadzony był gaz z sieci gazowej. Rozwój sieci gazowej powinien następować w pierwszej kolejności w miejscowościach, w których zabudowa jest skupiona lub wyznaczono obszary przewidziane do zabudowy. Z uwagi na rozproszenie i charakter zabudowy nie należy na terenie gminy tworzyć lokalnych układów ciepłowniczych o większej mocy – w okresie perspektywy dominować będą indywidualne źródła ciepła.

### GAZOWNICTWO

Dotychczas jedynie wieś Jeżów Sudecki jest zaopatrywana w gaz sieciowy (gaz ziemny wysokometanowy). Długość sieci gazowej w końcu 2002 roku wynosiła 18,2 km, a podłączonych do niej było ponad 570 budynków mieszkalnych w Jeżowie Sudeckim. W roku 2010 zaopatrywanych w gaz z sieci było 711 lokali mieszkalnych. Gaz jako nośnik energii wykorzystywany jest w szczególności dla celów komunalno-bytowych (w tym grzewczych).

W zakresie gazociągów przesyłowych przez teren gminy przebiegają: gazociągi wysokiego ciśnienia DN 500 Tłocznia Jeleniów – Dziwiszów, DN 250 Dziwiszów – Ściężny, DN 400 Taczalin – Dziwiszów oraz gazociągi podwyższonego średniego ciśnienia DN 250/300/250 Jeleniów – Dziwiszów, DN 80 Odg. WOSR, DN 300 Odg. Zabobrze 3.

### TELEKOMUNIKACJA I ŁĄCZNOŚĆ

Na obszarze gminy oprócz operatorów sieci telefonii stacjonarnej (Orange, Netia) działają również operatorzy sieci komórkowej. W gminie Jeżów Sudecki zlokalizowane są 4 wieże telefonii komórkowej. Znajdują się one na Łysej Górze (2) oraz w Siedlęcinie (2). We wszystkich miejscowościach istniejąca sieć telefoniczna umożliwia podłączenie nowych abonentów.

Na terenie gminy funkcjonuje 1 placówka pocztowa - w Jeżowie Sudeckim.

### GOSPODARKA ODPADAMI

Zgodnie z nowymi zasadami wg których zadaniem gminy jest zmniejszenie ilości odpadów trafiających do składowiska, odbiorem odpadów komunalnych, ich segregacją i składowaniem zajmuje się wyspecjalizowane przedsiębiorstwo. Składowisko odpadów znajduje się poza terenem gminy Jeżów Sudecki.



## **2.12. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

Podstawowym uwarunkowaniem ponadlokalnym jest niewątpliwie sąsiedztwo miasta na prawach powiatu Jelenia Góra - dużego ośrodka miejskiego o liczbie mieszkańców ok. 81 tys., przylegającego od południa do granic gminy Jeżów Sudecki. Wzajemne relacje i oddziaływania pomiędzy gminą i miastem przejawiają się przede wszystkim w następujących dziedzinach:

- znacznym zainteresowaniu mieszkańców miasta obszarem południowej części gminy – terenami przede wszystkim wsi Jeżów Sudecki, Dziwiszów i Siedlęcina - jako rejonem potencjalnego lokalizowania i inwestowania w rozwój funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej;
- powiązaniu w sferze dojazdów do pracy (co 3-ci mieszkaniec gminy pracuje w Jeleniej Górze), ponadto mieszkańcy i użytkownicy gminy korzystają z usług wyższego rzędu mieszczących się w Jeleniej Górze (kultura, transport, duży branżowy handel, szkolnictwo ponadpodstawowe i wyższe, służba zdrowia itp.);
- realizacji potrzeb mieszkańców Kotliny Jeleniogórskiej w zakresie sportu, turystyki i rekreacji – duża atrakcyjność takich terenów i urządzeń jak: rejonu Doliny Bobru z przełomem i zbiornikami we Wrzeszczynie i Siedlęcinie, Ośrodka Sportów Zimowych „Ski Arena Łysa Góra” z rozwijającą się infrastrukturą obsługującą (wyciągi narciarskie, naśnieżanie, gastronomia), Góry Szybowcowej oraz rejonu Wzgórz Dziwiszowskich jako naturalnego zaplecza spacerowego dla mieszkańców największej dzielnicy mieszkaniowej miasta – Zabobrza.

Do ważnych elementów środowiska przyrodniczego i struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy stanowiących uwarunkowania ponadlokalne należą ponadto:

- Góra Szybowcowa, której rejon stanowi unikalny obszar, nie tylko w skali kraju - ze względu na szczególnie korzystne warunki wznoszenia, do uprawiania sportów lotniczych (szybownictwo, lotniarstwo, spadochroniarstwo); istniejąca infrastruktura techniczno-usługowa mogłaby stanowić przyczynek do bardziej zdecydowanego rozwoju wymienionych form aktywności sportowej;
- przebieg odcinka drogi krajowej nr 30 jako trasy tranzytowej – grunty wzdłuż tego odcinka stanowią doskonały teren dla potencjalnych przyszłych inwestorów zainteresowanych lokalizacją obiektów i urządzeń związanych działalnością produkcyjno-usługową;
- przebieg jednotorowej niezelektryfikowanej linii kolejowej nr 283 relacji Jelenia Góra – Ławaszowa w południowej i południowo – zachodniej części gminy, z przystankami kolejowymi w Jeżowie Sudeckim i Siedlęcinie; linia obsługuje połączenia pasażerskie



relacji Jeżów Sudecki – Siedlęcin – Pilchowice Zaporą – Pilchowice Nieleśno – Wleń – Marczów – Dębowy Gaj – Lwówek Śląski, a także sporadyczne kursy pociągów towarowych; linia przebiega wzdłuż terenów dotychczas przewidzianych do przeznaczenia pod działalność gospodarczo – przemysłową i mogłaby zostać wykorzystana do obniżenia kosztów transportu towarów wytworzonych przez potencjalnych inwestorów.

### **2.13. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej**

W zachodniej części gminy Jeżów Sudecki, miejscowości Siedlęcin oraz Wrzeszczyn, położone są wzdłuż rzeki Bóbr. Dla rzeki Bóbr, na odcinku gminy Jeżów Sudecki, Prezes Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej opracował mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego. Na mapach zostały wyznaczone granice:

- obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);
- obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);
- obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%).

Wyznaczone obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat obejmują przede wszystkim tereny położone w Siedlęcinie, wśród których znajduje się kilka zabudowanych nieruchomości, zabudowy mieszkaniowej oraz działalności gospodarczej. Pozostałe tereny wyznaczone w przedmiotowej grupie to tereny rolnicze, łąk i pastwiska oraz zieleń. W Dziwiszowie ryzykiem wystąpienia powodzi raz na 10 lat objęte są tylko tereny rolne oraz tereny zieleni.

W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat znajdują się również tereny położone w miejscowości Siedlęcin. Przede wszystkim ryzykiem objęte są nieruchomości po wschodniej stronie rzeki położone przy ul. Długiej i Nadbrzeżnej oraz po stronie zachodniej przy ul. Dolnej – szczególnie w miejscu, w którym zaczyna się zakręt rzeki w kierunku zachodnim. Pozostałe tereny stanowią niezabudowane łąki i pastwiska oraz tereny wykorzystywane rolniczo, a także zieleń i obszary zalesione.

W obszarze, w którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, znajdują się również nieruchomości położone w Siedlęcinie. Wyznaczony obszar zasięgiem, oprócz terenów wymienionych powyżej, obejmuje również część nieruchomości położonych przy ul. Szkolnej, ul. Perła Zachodu oraz pomiędzy ul. Topolową i ul. Długą.



Szczegółowe rozwiązania planistyczne związane z ochroną terenów zagrożonych i objętych ryzykiem powodzi, winny się znaleźć w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Część terenów została już zagospodarowana i znajduje się na nich zabudowa.



### **3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

#### **3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego**

##### **3.1.1. Ludność i zatrudnienie**

Potencjał demograficzny gminy oraz zmiany jego struktury wywierają istotny wpływ na przebieg procesów społeczno-gospodarczych. Stymulują m.in. rozmiary potrzeb w zakresie infrastruktury społecznej, stopień aktywności zawodowej itp.

Rozwój ludności gminy charakteryzuje się dynamicznym wzrostem. W porównaniu do lat 1990-2002 liczba ludności zwiększyła się o ok. 130 osób, tj. o ok. 2,2%, natomiast w latach 2005 – 2010 liczba ludności zwiększyła się o 503 osoby tj. o ponad 8%. Pomiedzy latami 2010 i 2014 liczba ludności wzrosła o 338 osób tj. o blisko 5%. W strukturze ludności według płci ma miejsce liczebna przewaga kobiet nad mężczyznami. Wskaźnik ten systematycznie rośnie: w 2005 r. na 100 mężczyzn przypadały 103 kobiety, w 2010 r. – 106, w 2014 r. - 107.

Istotną tendencją w demografii gminy jest systematyczny wzrost liczby ludności w największych, usytuowanych w południowej części gminy, wsiach: Jeżów Sudecki, Dziwiszów i Siedlęcín oraz pozostająca na zbliżonym poziomie liczba ludności wsi, położonych w północnej części gminy. Wzrost liczby ludności w południowych wsiach gminy wywołany jest przede wszystkim zwiększonym zainteresowaniem inwestorów spoza obszaru gminy.

Przewidywane zmiany w liczbie ludności w poszczególnych sołectwach przedstawiają się następująco:

**Tab. 8 Ludność gminy Jeżów Sudecki**

<b>Miejscowość</b>	<b>Stan na rok 2003</b>	<b>Stan na rok 2010</b>	<b>Stan na rok 2015</b>	<b>Stan perspektywiczny</b>
Ludność gminy ogółem	5962	6617	6995	10 000
Chrośnica	211	187	168	240
Czernica	728	733	709	760
Dziwiszów	1028	1235	1355	1950
Janówek	185	173	183	250
Jeżów Sudecki	2029	2501	2781	3900
Płoszczyna	396	305	296	350
Siedlęcín	1410	1409	1425	2450
Wrzeszczyn	185	74	78	100

**Źródło: Urząd Gminy Jeżów Sudecki**



Przyjęte wielkości demograficzne nie będą ustaleniami planów miejscowych, wskazują jedynie na możliwości, jakie tkwią w układzie funkcjonalno-przestrzennym gminy oraz wynikające z jej położenia względem dużego ośrodka - miasta Jeleniej Góry.

### **3.1.2. Mieszkalnictwo**

Stan zabudowy mieszkaniowej, jej wyposażenie w instalacje techniczno-sanitarne oraz rozwój budownictwa mieszkaniowego i infrastruktury komunalnej wyznaczają bezpośrednio poziom warunków zamieszkiwania ludności i pośrednio stwarzają istotne możliwości dla lokalnego rozwoju gospodarczego. Perspektywy rozwoju budownictwa mieszkaniowego w gminie Jeżów Sudecki są ściśle związane nie tylko z wielkością terenów przeznaczanych na ten cel, lecz również z postępem prac w zakresie ich technicznego uzbrojenia.

Obecna, niezbyt korzystna sytuacja mieszkaniowa w gminie, wynika z następujących przesłanek:

- z pogarszającego się stanu technicznego istniejących zasobów, zwłaszcza przedwojennych, które często są pustostanami;
- z braku wyposażenia mieszkań w instalacje sanitarne (brak kanalizacji sanitarnej – tylko część miejscowości Jeżów Sudecki posiada kanalizację, brak instalacji gazowych oraz sieci wodociągowych);
- z braku mieszkań komunalnych i niedostatecznych rozmiarów nowego budownictwa mieszkaniowego.

Przy określeniu perspektywicznych potrzeb mieszkaniowych były brane pod uwagę następujące czynniki:

- przewidywany perspektywiczny rozwój demograficzny poszczególnych miejscowości;
- przewidywany ubytek mieszkań w budynkach o złych stanach technicznych i wymiana starego budownictwa na nowe;
- statystyczny deficyt mieszkań, stanowiący różnicę między liczbą gospodarstw domowych a liczbą posiadanych mieszkań (traktowany jako likwidacja nadmiernego zagęszczenia);
- przewidywane znaczne potrzeby mieszkaniowe inwestorów zewnętrznych, spoza terenu gminy.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych społeczności gminy Jeżów Sudecki wyznacza się w studium następujące obszary rozwoju funkcji mieszkaniowej:

- w zabudowie plombowej i uzupełniającej terenów istniejącego i projektowanego zainwestowania wiejskiego w poszczególnych jednostkach osadniczych;



- nowoprojektowane tereny koncentracji zabudowy mieszkaniowej, które mają służyć przede wszystkim realizacji zabudowy jednorodzinnej.

Poprawa obecnych warunków mieszkaniowych winna następować równolegle w drodze remontów i modernizacji istniejącej substancji mieszkaniowej. Dotyczy to w szczególności zadań gospodarki zasobami komunalnymi. Należy jednocześnie umożliwiać adaptacje obiektów gospodarczych i poprodukcyjnych na cele mieszkaniowe.

### **3.1.3. Usługi dla ludności**

Problemy rozwoju w tej sferze rozpatrywać należy w trzech kategoriach: zaspokojenia podstawowych potrzeb, niezawodności funkcjonowania i niezbędnego otwarcia na przyszłość. Pierwsza kategoria oznacza zagwarantowanie społecznie akceptowanego minimum, druga dotyczy stanu posiadania i usprawnienia ich działania, zaś trzecia odnosi się do istniejących i potencjalnych rezerw oraz stymulatorów rozwoju.

W zakresie obsługi ludności w kategorii potrzeb wymuszających działania zalicza się edukację, ochronę zdrowia, opiekę społeczną oraz dostęp do podstawowych usług społecznych i komercyjnych. Do grupy działań uznaniowych należą zagadnienia, kultury, sportu, rekreacji i wypoczynku. Do działań niezależnych, opartych na zasadach gospodarki rynkowej, zalicza się handel, gastronomię i rzemiosło usługowe.

Nawiązując do hierarchii sieci osadniczej i wielkości poszczególnych jednostek zakwalifikowano je do następujących poziomów obsługi:

- poziom II – ponadpodstawowy – przypisany ośrodkowi gminnemu – wsi Jeżów Sudecki, w którym winny być lokalizowane usługi podstawowe oraz wyższego rzędu (obsługa ludności całej gminy); wymagają tego walory wynikające z położenia w stosunku do otoczenia oraz względy rynkowe (koncentracja popytu zapewnia większe możliwości zbytu);
- poziom I - podstawowy – zakwalifikowano doń wszystkie pozostałe miejscowości wiejskie (za wyjątkiem przysiółka Płoszczyńska); obsługa I-go poziomu oznacza posiadanie zestawu usług podstawowych, zaspokajających codzienne potrzeby mieszkańców.

Wskazuje się na potrzebę umieszczenia w zapisach planów miejscowych możliwości lokalizowania obiektów usługowych w granicach istniejącego i projektowanego zainwestowania poszczególnych miejscowości nie tylko na wydzielonych działkach gruntu, lecz również jako funkcje towarzyszące funkcji mieszkaniowej.



### **3.1.4. Funkcje produkcyjne i usługowe**

Położenie w sąsiedztwie Jeleniej Góry oraz bliskość rynków zbytu i zaopatrzenia, a także istniejące rezerwy na lokalnym rynku pracy sprawiają, że gmina Jeżów Sudecki ma dogodne warunki dla rozwoju różnorodnej działalności produkcyjnej. Stąd też przemysł przetwórczy, a także działalność budowlana i transportowa odgrywają i będą nadal odgrywać w gminie istotną rolę. Przez rozwój funkcji usługowych i produkcyjnych rozumie się:

- drobną wytwórczość, rzemiosło produkcyjne, niewielkie zakłady przemysłowe – nieuciążliwą produkcję artykułów przemysłowych, dającą możliwość znacznego zatrudnienia miejscowej siły roboczej oraz funkcje magazynowo-składowe, bazy, hurtownie itp.;
- usługi w zakresie obsługi rolnictwa, intensywną produkcję rolną typu podmiejskiego (sadownictwo, warzywnictwo, w tym pod osłonami itp.) oraz przetwórstwo rolno-spożywcze (drobne zakłady typu przemysłowego, wykorzystujące lokalną produkcję rolną), jak też magazynowanie, składowanie i konfekcjonowanie artykułów rolnych;
- usługi w zakresie realizacji i obsługi budownictwa i transportu samochodowego;
- obsługę ludności, w tym również podróżnych;
- turystykę i rekreację.

Przestrzenne rozmieszczenie podmiotów gospodarczych prowadzących działalność produkcyjną i budowlaną w gminie Jeżów Sudecki nie jest równomierne. Przeważająca część zlokalizowana została w większych miejscowościach wiejskich (Jeżowie Sudeckim, Siedlęcinie i Dziwiszowie). W tych rejonach gminy, uwzględniając dotychczasowe zainwestowanie i dostępność komunikacyjną, przewidywać należy również w przyszłości lokalizację działalności produkcyjnej i komplementarnych do niej funkcji. W studium wyznaczono tereny przeznaczone pod lokalizację wyżej wymienionych funkcji komercyjnych. Należą do nich następujące zespoły:

- w Jeżowie Sudeckim – techniczno-przemysłowo-usługowy (zachodnia część wsi) przy drodze do Siedlęcina oraz usługowy po północno – wschodniej i wschodniej stronie miejscowości;
- w Siedlęcinie – techniczno-przemysłowo-usługowy w centralnej części wsi oraz po stronie południowej przy drodze krajowej.

### **3.1.5. Turystyka, sport, rekreacja i kultura**

Różnorodność i atrakcyjność występujących na terenie gminy elementów środowiska przyrodniczego, urozmaicenie ukształtowanie i rzeźba terenu, występowanie znacznych obszarów leśnych i interesujących akwenów oraz atrakcyjnych obiektów zabytkowych,



tworzą wysokiej rangi warunki dla rozwoju szeroko rozumianej turystyki, sportu, rekreacji i kultury.

Intensywny rozwój szeroko rozumianych funkcji turystycznych, rekreacyjnych i sportowych na terenie gminy będzie następował w wyniku:

- pełniejszego i kompleksowego zagospodarowywania i uatrakcyjniania istniejących zespołów sportowo-rekreacyjnych poprzez poprawę stanu funkcjonujących obiektów i ewentualną lokalizację nowych kubatur i urządzeń; dotyczy to w szczególności terenów: Ośrodka Sportów Zimowych „Ski Arena Łysa Góra”, Góry Szybowcowej oraz położonego w części na terenie gminy obszaru Parku Krajobrazowego Doliny Bobru, a także obiektów i urządzeń sportowych służących bezpośrednio mieszkańcom gminy (boiska i gminne place sportowo-rekreacyjne, place zabaw, siłownie zewnętrzne, skateparki); szczegółowe zasady zagospodarowania zostaną określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- lokalizacji nowych wielofunkcyjnych terenowych zespołów sportowo-rekreacyjnych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi (parkingi, zaplecza socjalne, gastronomia itp.);
- modernizacja istniejących zespołów sportowo-rekreacyjnych i dostosowanie ich do potrzeb osób korzystających;
- wzbogacania sieci obiektów noclegowych poprzez adaptację istniejących obiektów kubaturowych na cele hotelowo-pensjonatowe, w tym zabytkowych zespołów parkowo-pałacowych oraz lokalizowanie nowych obiektów służących obsłudze szczególnie atrakcyjnych obszarów (m.in. Góra Szybowcowa, Ośrodek Sportów Zimowych „Ski Arena Łysa Góra”, Stromiec;
- tworzenie warunków do rozwoju i promocji turystyki motorowej i samochodowej poprzez wyznaczenie miejsc do realizacji pól namiotowych, pól campingowych;
- promocja i rozpowszechnianie istniejących obiektów służących rozrywce motorowej – tor motocrossowych w Siedlecinie;
- rozwoju funkcji agroturystycznych na całym obszarze gminy, a w szczególności w północnej części gminy, połączony z rozwojem hippiki;
- rozwoju turystyki rowerowej, poprzez realizację projektowanych ścieżek i szlaków rowerowych oraz oznaczenie istniejących (m.in. Euroregionalny szlak rowerowy ER-6 Doliną Bobru – Jelenia Góra – Siedlecin – Wrzeszczyn, „Obwodnica Srebrna” wokół Jeżowa Sudeckiego), będących elementami ponadlokalnej i gminnej sieci łączącej szczególnie atrakcyjne obszary i obiekty na terenie gminy;
- rozwoju turystyki pieszej poprzez modernizację i oznaczenie istniejących szlaków (szlak niebieski E3, przebiegający przez Dziwiszów i Chrośnicę) oraz wytyczanie nowych



szlaków turystycznych, w szczególności w rejonie PKDB oraz Wzgórz Dziwiszowskich, które z uwagi na swoje bezpośrednie sąsiedztwo z Zabobrzem – największą mieszkaniową dzielnicą Jeleniej Góry – stanowią bardzo atrakcyjny obszar wypoczynkowo-spacerowy dla mieszkańców miasta;

- rozwój i promocja lokalnych działań na rzecz rozpowszechnienia wiedzy przyrodniczej z terenu Gminy – ścieżki przyrodnicze (np. Wokół Góry Wapiennej w Siedlęcinie, Stromiec);
- upowszechnianie kultury dające szansę wszystkim mieszkańcom gminy na korzystanie z zasobów Gminnej Biblioteki Publicznej w Jeżowie Sudeckim poprzez otwieranie filii w kolejnych miejscowościach (istniejące w Dziwiszowie i Siedlęcinie) lub uruchomienie mobilnej biblioteki;
- promocja obiektów zabytkowych z terenu całej Gminy – realizacja np. szlaku kościołów i obiektów sakralnych;
- realizację przez władze gminy „lobbingu” i szeroko rozumianej polityki informacyjno-promocyjnej, wykraczającej swoim zasięgiem daleko poza Kotlinę Jeleniogórską.

### **3.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy**

W strukturze gminy Jeżów Sudecki wyodrębniono 3 podstawowe strefy, które określają kierunki rozwoju:

- **Strefa I – zurbanizowana**, w której wyróżniono następujące podstrefy określające szczegółowe kierunki rozwoju:
  - **Podstrefa Ia** - tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i siedliskowej), letniskowej, usług nieuciążliwych, tereny zieleni i zieleni urządzonej, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej (w tym między innymi oczyszczalnie ścieków, przepompownie, stacje transformatorowe), system wód powierzchniowych,
  - **Podstrefa Ib** – tereny zabudowy usługowej oraz tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą (tereny sportu, rekreacji, turystyki i wypoczynku), zabudowy letniskowej, tereny zieleni i zieleni urządzonej, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej (w tym między innymi oczyszczalnie ścieków, przepompownie, stacje transformatorowe), system wód powierzchniowych,
  - **Podstrefa Ic** – tereny zabudowy techniczno – produkcyjno – usługowej, tereny zieleni i zieleni urządzonej, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej (w tym między innymi oczyszczalnie ścieków, przepompownie, stacje transformatorowe), system wód powierzchniowych;



- **Strefa II – rolna**, w której funkcją dominującą są tereny wykorzystywane rolniczo (tereny rolne, łąki, pastwiska) wraz z systemem wód powierzchniowych. Do tej strefy zalicza się również zabudowę zagrodową, zieleń urządzoną oraz tereny komunikacji i infrastruktury technicznej (w tym między innymi oczyszczalnie ścieków, przepompownie, stacje transformatorowe);
- **Strefa III – przyrodnicza**, obejmuje tereny lasów i zieleni oraz tereny rolne, łąki i pastwiska przewidziane do zalesienia. Przeznaczenie terenów pod zalesienia nie jest obligatoryjne i jest uzależnione od uwarunkowań własnościowych i środowiskowych. Do tej strefy zalicza się również system wód powierzchniowych, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej (w tym między innymi oczyszczalnie ścieków, przepompownie, stacje transformatorowe).
- **Strefa I – zurbanizowana** obejmuje tereny brutto<sup>7</sup> przeznaczone do rozwoju wielu funkcji w poszczególnych miejscowościach. W granicach strefy zurbanizowanej wyodrębniono 3 podstrefy, w których wskazano kierunek rozwoju poszczególnych funkcji:
  - **Podstrefa Ia** – może w niej rozwijać się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i letniskowa, zabudowa siedliskowa, zabudowa usługowa, w tym przede wszystkim związana z kulturą fizyczną, wypoczynkiem, turystyką, hotelarstwem, pensjonatami i zamieszkaniem zbiorowym. W ramach strefy możliwy jest rozwój układu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej. Uzupełnieniem Podstrefy Ia są przestrzenie (w tym publiczne) w postaci skwerów, zieleńców, placów.

Zabudowa w Podstrefie Ia w pierwszej kolejności winna rozwiązać się wzdłuż wyposażonych w infrastrukturę techniczną ulic i dróg, tak aby nie powodować nadmiernego obciążenia budżetu gminy koniecznością rozbudowy poszczególnych sieci infrastruktury technicznej, co wpłynie na maksymalne wykorzystanie istniejącej już infrastruktury. Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo Gminy z miastem Jelenia Góra, priorytetowymi do rozwoju i rozbudowy układu komunikacyjnego wraz z infrastrukturą techniczną, powinny być miejscowości: Jeżów Sudecki, Siedlęcín i Dziwiszów.

W celu uporządkowania układów urbanistycznych, tworzona nowa zabudowa mieszkaniowa i usługowa powinna posiadać jednakową formę, rodzaj i pokrycie dachu oraz wykończenie elewacji. Nowo projektowana zabudowa nie powinna stać w sprzeczności z istniejącymi historycznymi układami urbanistycznymi i w miarę możliwości nawiązywać do istniejącej zabudowy.

---

<sup>7</sup> Powierzchnie terenów przeznaczonych pod zabudowę, komunikację, zieleń lub infrastrukturę zostaną szczegółowo rozstrzygnięte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.



W ramach Podstrefy Ia dopuszcza się zachowanie i adaptację istniejących zabudowań, których przeznaczenie jest odmienne od wyznaczonego kierunku Podstrefy Ia.

- **Podstrefa Ib** – może w niej rozwijać się funkcja usługowa, w której część terenu zostanie wykorzystana na zieleń towarzyszącą tj. boiska sportowe, place zabaw, punkty obsługi turystycznej (również powiązane z gastronomią, hotelarstwem, pensjonatami i zamieszkaniem zbiorowym), zabudowa letniskowa, świetlice wiejskie, lotnisko sportowe.

W Podstrefie Ib rozwijać się również może układ komunikacyjny oraz infrastruktura techniczna. Projektowana zabudowa powinna nawiązywać do historycznych układów urbanistycznych. W ramach Podstrefy Ib zachowuje się wszystkie istniejące zabudowania, których przeznaczenie jest niezgodne z wyznaczonym kierunkiem rozwoju.

Do podstrefy Ib zaliczają się również tereny wyznaczone w Studium na północ od Dziwiszowa, w północno – wschodniej części Jeżowa Sudeckiego oraz na południe od Siedłęcina, na którym możliwy jest rozwój usług związanych z turystyką, sportem i rekreacją. Na obszarach tych dopuszcza się realizację zabudowań związanych z gastronomią, hotelarstwem, pensjonatami i zamieszkaniem zbiorowym oraz obsługą ruchu turystycznego, a także zabudowy letniskowej. Lokalizacja usług na wyznaczonych obszarach winna odbywać się poprzez ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W ramach Podstrefy Ib dopuszcza się zachowanie i adaptację istniejących zabudowań, których przeznaczenie jest odmienne od wyznaczonego kierunku Podstrefy Ib.

- **Podstrefa Ic** – może w niej rozwijać się zabudowa techniczno–produkcyjno–usługowa, tj. obiekty produkcyjne, bazy, składy, magazyny. Tereny wyznaczone jako Podstrefa Ic powinny być uzbrajane w pełną infrastrukturę, która stanowić będzie ułatwienie dla inwestorów oraz będzie chronić środowisko przed zanieczyszczeniem.

W ramach Podstrefy Ic dopuszcza się zachowanie i adaptację istniejących zabudowań, których przeznaczenie jest odmienne od wyznaczonego kierunku Podstrefy Ic.

- **Strefa II – rolna**, obejmuje znaczny obszar gminy. W ramach Strefy II rolnej występują użytki rolne, łąki, pastwiska, których celem jest produkcja rolnicza. W ramach tej strefy mogą występować także tereny związane z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, itp. Na obszarach Strefy II rolnej występują również ciekі wodne i oczka śródpolne. Dopuszcza się zachowanie istniejących zabudowań.



- **Strefa III przyrodnicza**, obejmuje tereny zieleni i lasów oraz tereny przewidziane do zalesienia. Przeznaczenie terenów pod zalesienia nie jest obligatoryjne i jest uzależnione od uwarunkowań własnościowych i środowiskowych. Zakłada się, że Strefa III przyrodnicza powinna być wyłączona z jakiegokolwiek zabudowy. Dopuszcza się w ramach tej strefy realizację leśniczówek, stanic turystycznych itp. Dopuszcza się zachowanie istniejących zabudowań.

W ramach każdej ze stref dopuszcza się możliwość realizacji ścieżek pieszych, rowerowych, konnych, szlaków narciarstwa biegowego, miejsc obsługi ruchu turystycznego (deszczochrony, punkty informacji turystycznej, punkty widokowe), a także terenowych urządzeń sportowo - rekreacyjnych. W każdej strefie dopuszcza się również możliwość indywidualnego instalowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW – panele fotowoltaiczne, pompy ciepła, lampy solarne i hybrydowe. Natomiast wyłącznie w wyznaczonych na rysunku studium obszarach, dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - elektrowni fotowoltaicznych.

Ponadto w związku z obecnością złóż marmuru, kamieni drogowych i budowlanych oraz złoża barytu z fluorytem na terenie gminy, w ramach granic złóż dopuszcza się zmianę kierunku zagospodarowania terenu ustalonego w studium i umożliwienie wydobycia surowców ze złóż po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Funkcja rolnicza będzie nadal pozostawać jedną z wiodących funkcji gminy. Panujące warunki klimatyczno-glebowe oraz istniejące zainwestowanie w infrastrukturę rolną uzasadniają intensyfikację tego sektora gospodarki narodowej. Walory gminy, a także jej położenie, stwarzają wszelkie przesłanki ku temu, by rozwijać na jej terenie przetwórstwo rolno-spożywcze oraz składowanie, przechowywanie i konfekcjonowanie produktów rolnych.

Istotną dla gminy pozostanie, ulegająca systematycznemu wzmocnieniu, funkcja mieszkaniowa. Rozwój mieszkalnictwa będzie uwarunkowany dużymi, z uwagi na zużytą, często wyeksploatowaną substancję mieszkaniową, potrzebami mieszkańców gminy i zainteresowanymi z zewnątrz osiedleniem się w gminie.

Rozbudowy wymagają funkcje usługowe związane z obsługą mieszkańców (handel, gastronomia, kultura, rzemiosło usługowe). Szczególna rola przypadnie ośrodkowi gminnemu - wsi Jeżów Sudecki. Znacznego uatrakcyjnienia i wzbogacenia wymagają zagospodarowanie turystyczne i rekreacyjne, które winny służyć intensyfikacji wykorzystania istniejących na terenie gminy walorów o dużych wartościach środowiska przyrodniczego i materialnego.



Wraz z istniejącymi obiektami i zakładami produkcyjnymi winny być rozwijane funkcje produkcyjne – przemysł nieuciążliwy i drobna wytwórczość (w tym rzemiosło produkcyjne i niewielkie zakłady przemysłowe), które pozwolą na pełniejsze wykorzystanie miejscowej siły roboczej. Nieuciążliwym funkcjom produkcyjnym powinny towarzyszyć funkcje magazynowo-składowe (składy, hurtownie, bazy).

Dla terenów przewidzianych do zabudowy, znajdujących się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują warunki zagospodarowania zgodne z ustaleniami pkt 3.11 studium oraz zgodne z przepisami odrębnymi.

### **3.2.1. Przesłanki i pożądanе kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym**

Wnioski z diagnozy stanu istniejącego, studiów oraz analiz przedprojektowych uzasadniają tezę o intensyfikacji rozwoju gminy. Skala rozwoju winna gwarantować prawidłowe funkcjonowanie oraz rozwój funkcji wiodących wynikających z określonych predyspozycji obszaru do ich pełnienia.

Charakter i położenie gminy oraz istniejące zainwestowanie wysuwają potrzebę stworzenia podstaw do harmonijnego rozwoju rolnictwa, osadnictwa oraz funkcji usługowych i produkcyjnych, przy zachowaniu zasady eliminowania ich ujemnego wpływu na środowisko przyrodnicze i kulturowe. Analizując możliwości przemian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy oraz prognozę rozwoju społeczno-gospodarczego na okres najbliższych lat przyjęte zostały następujące przesłanki:

- perspektywną wielkość zaludnienia w gminie przyjęto na poziomie ok. 10 tys. osób, z uwzględnieniem nierównomiernego rozłożenia tendencji: liczba ludności w północnych jednostkach osadniczych będzie na podobnym do obecnego poziomie lub będzie wzrastać znacznie wolniej niż we wsiach położonych na południu gminy: Jeżów Sudecki, Dziwiszów i Siedlęcin;
- w dziedzinie rolnictwa będzie następować dalszy spadek zatrudnienia, związany ze stopniową likwidacją rozdrobnionego rolnictwa indywidualnego;
- w zakresie zagospodarowania nadwyżek siły roboczej niezbędne jest wdrażanie opracowanej i przyjętej Strategii Rozwoju Gminy Jeżów Sudecki na lata 2015 – 2025, a także wypromowanie i zachęcenie inwestorów do inwestowania na obszarach aktywizacji gospodarczej;
- w zakresie usług i produkcji – będzie następować stopniowa intensyfikacja tych funkcji, polegająca na lokalizacji nowych obiektów drobnej wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego oraz związana z racjonalizacją zatrudnienia;
- w zakresie usług turystyczno-rekreacyjnych – przewiduje się wzrost stopnia wykorzystania istniejących predyspozycji obszaru gminy, związany z intensyfikacją



zagospodarowania terenów o tych funkcjach i udostępniania ich coraz szerszym rzeszom użytkowników.

Dzięki przeprowadzonej analizie SWOT, czyli określeniu słabych i mocnych stron gminy oraz zewnętrznych oddziaływań przy sporządzaniu Strategii Rozwoju Gminy Jeżów Sudecki na lata 2015 – 2025, określono priorytety, których realizacja wpłynie na rozwój gminy. Wyróżniono strategiczne obszary rozwoju: infrastrukturę, przedsiębiorczość i innowacyjność, edukację, kulturę, sport, informację, zdrowie i bezpieczeństwo, społeczeństwo i partnerstwo, rozwój obszarów wiejskich oraz turystykę.

Niniejsze opracowanie jest jednym z elementów realizacji Strategii Gminy w dziedzinie planowania przestrzennego. Studium poprzez wyznaczone kierunki rozwoju będzie narzędziem do realizacji polityki przestrzennej, za którą odpowiedzialne są władze samorządowe. Owa polityka będzie jednym z elementów realizacji wizji gminy Jeżów Sudecki, jaka została nakreślona w Strategii Rozwoju Lokalnego gminy Jeżów Sudecki na lata 2015 – 2025: *„Gmina Jeżów Sudecki nowoczesna , bezpieczna, aktywną częścią aglomeracji jeleniogórskiej, opartą o rozwój turystyki, obszarem o walorach krajobrazowych i historycznych z tradycjami lotniczymi. Miejscem zadbanym i przyjaznym do zamieszkania, rozwoju przedsiębiorczości, budującą wspólnotę w regionie opierając się o współpracę międzyregionalną i transgraniczną.”*

Wyznaczona w Strategii Wizja Gminy będzie realizowana w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przez wyznaczone podstrefy związane z rozwojem:

- zabudowy mieszkaniowej i usługowej – podstrefa Ia;
- zabudowy usługowej i zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą – podstrefa Ib;
- zabudowy techniczno – produkcyjno – usługowej – podstrefa Ic.

W każdej strefie i podstrefach strefy zurbanizowanej określono podstawy rozwoju. Ze względu na bliskość większego ośrodka jakim jest Jelenia Góra, założono systematyczny rozwój zabudowy mieszkaniowej, a wraz z nią świadczonych usług. Walory przyrodnicze gminy Jeżów Sudecki dają podstawy do dalszego rozwoju turystyki w wielu aspektach. Położenie gminy i ukształtowanie terenu oraz istniejące już atrakcje turystyczne, takie jak. Góra Szybowcowa oraz Ski Arena są podstawą do ciągłego ubogacania oferty. Układ komunikacyjny, w jakim Jeżów Sudecki się znajduje pozwolił na wyznaczenie obszarów przewidzianych do rozwoju działalności gospodarczej. Od władz gminy zależeć będzie zachęcenie inwestorów do ulokowania kapitału w gminie Jeżów Sudecki. Wyznaczony



kierunek jest podstawą do dalszych działań, którymi mogą być: uzbrojenie terenu, ulgi podatkowe, promocja terenu.

Zadaniem planów miejscowych w tym zakresie będzie stworzenie warunków przestrzennych do realizacji Strategii rozwoju gminy Jeżów Sudecki, której odzwierciedleniem jest opracowane Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Cechą charakterystyczną sieci osadniczej gminy jest w przeważającej części rozwinięty i czytelny pasmowy układ osadniczy (z wyjątkiem centralnych części wsi Jeżów Sudecki i Siedlęcín). W związku z tym powinna być zachowana czytelność istniejących układów urbanistycznych, co wskazuje na celowość i potrzebę sytuowania nowej zabudowy w już wykształconych pasmach zabudowy - intensyfikację zagospodarowania obszarów zainwestowanych wsi poprzez remonty, modernizacje i adaptacje istniejących obiektów i wykorzystywanie działek plombowych;

Na słabszych i częściowo zerodowanych glebach winny zostać wprowadzone systematyczne dolesienia.

### **3.2.2. Podstawowe ustalenia zabudowy dla terenów Strefy I zurbanizowanej, Strefy II rolnej i Strefy III przyrodniczej**

Tereny przeznaczone pod zabudowę zostały wyznaczone wyłącznie w jednostkach osadniczych (strefa I zurbanizowana) jako rozbudowa istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej na terenach zainwestowanych.

Wyznaczone w studium Strefy i Podstrefy oraz zasady ich zagospodarowania wskazują dominujący kierunek przeznaczenia terenów. W granicach wydzielonych jednostek dopuszcza się wprowadzenie funkcji komplementarnych oraz odmiennych, pod warunkiem minimalizacji negatywnego oddziaływania na funkcję dominującą. Dopuszcza się modernizacje i remonty dla istniejącej zabudowy o funkcji odmiennej niż określona w studium.

Określa się ogólne sugerowane zasady zagospodarowania:

- Adaptacja istniejącej zabudowy w strefach, w których wyznaczono inny kierunek niż istniejąca zabudowa;
- Koncentracja zabudowy przy istniejącej infrastrukturze;
- Zachowanie, rozbudowa i przebudowa infrastruktury technicznej z możliwością wydzielania działek o powierzchni uzależnionej od potrzeb gestorów sieci;
- Wyznaczanie w poszczególnych wsiach terenów z przeznaczeniem pod podstawowe usługi;
- Realizacja zabudowy siedliskowej wg. potrzeb;



- Rozwój turystyki poprzez planowanie ścieżek rowerowych, pieszych, konnych, tras narciarstwa biegowego, punktów informacji turystycznej, znaków informacyjnych, punktów widokowych;
- Możliwość realizacji dominant przestrzennych na obszarach Strefy I zurbanizowanej o wysokościach określonych na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie lub znacząco oddziaływać na środowisko na obszarze Parku Krajobrazowego Doliny Bobru oraz na innych terenach objętych formami ochrony przyrody;
- Na obszarze Parku Krajobrazowego Doliny Bobru lokalizacja nowej zabudowy w nawiązaniu do historycznych i istniejących układów ruralistycznych wsi z uwzględnieniem walorów krajobrazowych miejscowości;
- Wprowadzenie zieleni izolacyjnej, w obszarach przewidzianych do zabudowy, w południowej części miejscowości Jeżów Sudecki, na styku z miastem Jelenia Góra, w przypadku różnic pomiędzy wyznaczonymi kierunkami zagospodarowania dla Jeżowa Sudeckiego i miasta Jelenia Góra;
- Uwzględnienie ograniczeń wysokości zabudowy wynikających z bezpośredniego sąsiedztwa Góry Szybowcowej (Ryc. 1).

Określa się sugerowane zasady zagospodarowania. Poniższe parametry mogą zostać zweryfikowane i ulec zmianie na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

➤ **Podstrefa Ia (dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej):**

- Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m<sup>2</sup>;
- Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>;
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce dla zabudowy z funkcją mieszkaniową – 30%;
- Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce dla zabudowy z funkcją mieszkaniową – 40%;
- Dopuszczenie maksymalnej wysokości zabudowy:
  - dla zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - dla zabudowy usługowej – do 3 kondygnacji nadziemnych + poddasze użytkowe;



- Dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie z zakresu inwestycji celu publicznego oraz mieszkalnictwa, z wyjątkiem obszarów położonych w granicach Parku Krajobrazowego Doliny Bobru.

➤ **Podstrefa Ib (dla zabudowy usługowej i zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą):**

- Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy usługowej – 1000 m<sup>2</sup>;
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce dla zabudowy usługowej – 30%;
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce dla zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą – 50%;
- Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce dla zabudowy usługowej – 50%;
- Dopuszczenie maksymalnej wysokości zabudowy dla zabudowy usługowej – do 4 kondygnacji nadziemnych + poddasze użytkowe;
- Dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obszarów położonych w granicach Parku Krajobrazowego Doliny Bobru.

➤ **Podstrefa Ic (dla zabudowy techniczno – produkcyjno – usługowej):**

- Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy techniczno – produkcyjno – usługowej – 2500 m<sup>2</sup>;
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce dla zabudowy dla zabudowy techniczno – produkcyjno - usługowej – 20%;
- Maksymalna powierzchnia zabudowy dla zabudowy techniczno – produkcyjno – usługowej – 70%;
- Dopuszczenie maksymalnej wysokości zabudowy dla zabudowy techniczno – produkcyjno – usługowej – do 15 m z dopuszczeniem wyższych elementów wynikających z technologii produkcji;
- Dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obszarów położonych w granicach Parku Krajobrazowego Doliny Bobru.

➤ **Strefa II rolna:**

- Dopuszczenie realizacji nowej zabudowy wyłącznie na terenach rozwoju usług sportu, turystyki i rekreacji, oznaczonych na rysunku Studium;



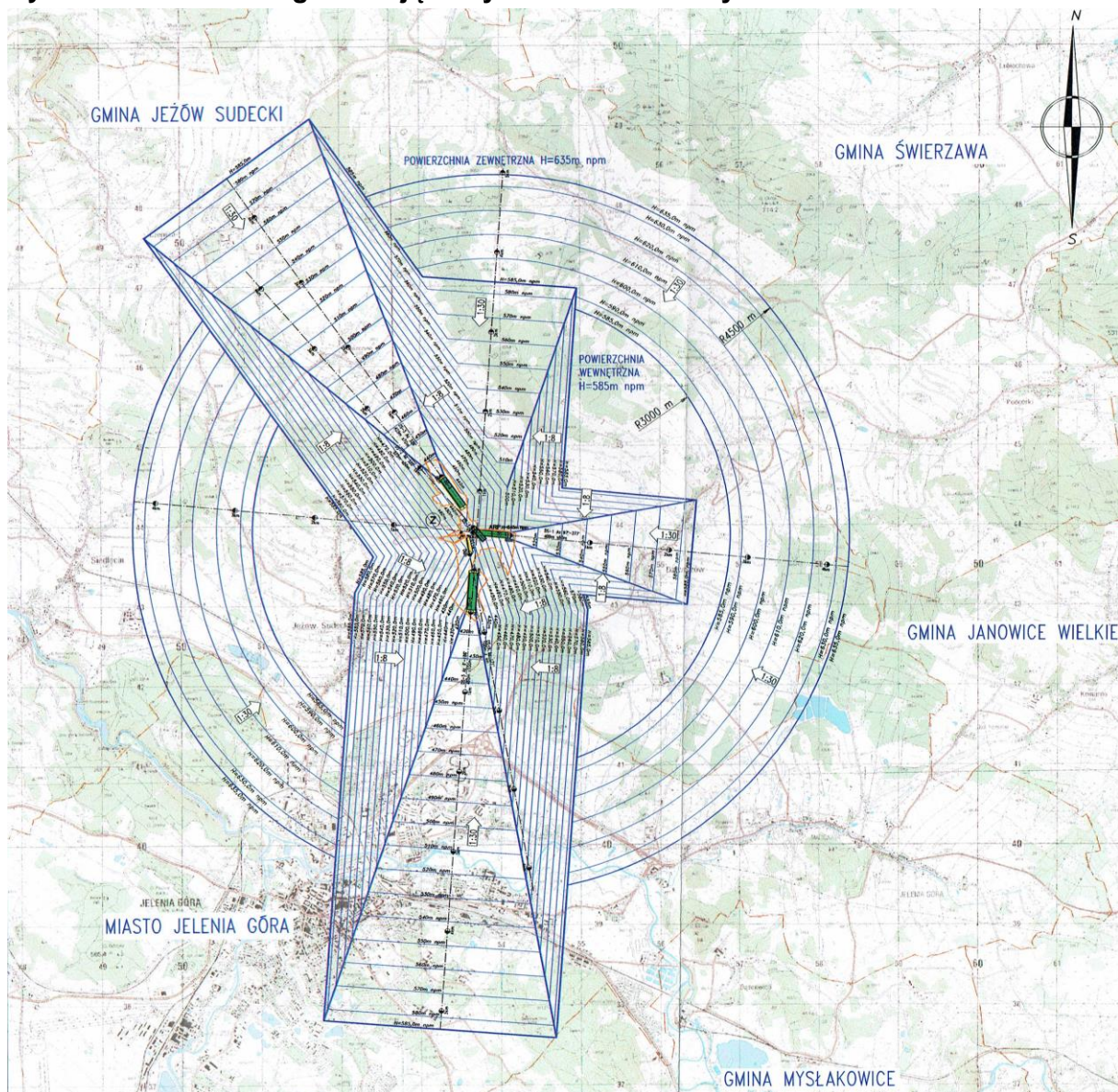
- Dopuszczenie lokalizacji budowli związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, o wysokości uzależnionej od wymagań technicznych;
- Dopuszczenie zachowania i adaptacji istniejących zabudowań;
- Dopuszczenie lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych wyłącznie na terenach oznaczonych na rysunku Studium, w których dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

➤ **Strefa III przyrodnicza:**

- Dopuszczenie realizacji nowej zabudowy wyłącznie na terenach rozwoju usług sportu, turystyki i rekreacji, oznaczonych na rysunku Studium;
- Dopuszczenie zachowania i adaptacji istniejących zabudowań.



**Ryc. 1 Powierzchnie ograniczające wysokości zabudowy lotniska Jeżów Sudecki**



Źródło: Aeroklub Polski – Polski Związek Sportu Lotniczego w Warszawie.

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

#### **3.3.1. Zagrożenia środowiska naturalnego**

Największe zagrożenie dla stanu środowiska naturalnego stanowią zagrożenia zewnętrzne - kwaśne deszcze, wysokie stężenia  $\text{NO}_x$  w opadach oraz ozonu w atmosferze. Zniszczenia wynikłe na skutek działania powyższych czynników są istotne, a ich oddziaływanie długotrwałe. Prowadzone pomiary wykazują malejącą tendencję występowania tych zanieczyszczeń. W celu dalszego ograniczenia tych zagrożeń powinno się prowadzić działania uświadamiające, wpływające na zmianę zasad gospodarowania na wielkich obszarach.



Skażenia wód powierzchniowych polegają na podwyższonej kwasowości wód i przekroczonych niektórych normach. Wody rzeki Bóbr zaliczane są obecnie do III klasy czystości. Zagadnienie poprawy stanu wód powierzchniowych na terenie gminy jest ściśle związane zarówno z realizacją proekologicznych inwestycji w górnym biegu rzeki, jak i prawidłowym rozwiązaniem problemów gospodarki ściekowej na terenie samej gminy. W związku z powyższym ustala się pełne skanalizowanie terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę.

Zanieczyszczenia komunikacyjne oraz niskie emisje lokalne, których udział w niekorzystnym wpływie na jakość środowiska rośnie (szczególnie stanu atmosfery) należy ograniczać poprzez poprawę układu komunikacyjnego w obrębie wsi oraz systematyczną likwidację ogrzewania budynków paliwami stałymi.

Niekontrolowana penetracja obszarów chronionych przez turystów występuje na terenach leśnych i otwartych w południowej części gminy. Może być przyczyną najbardziej spektakularnych, choć nie najistotniejszych zniszczeń środowiska. Ograniczenie jej negatywnego wpływu winna następować w wyniku intensyfikacji zagospodarowania turystycznego niekubaturowego (m.in. poprzez budowę ścieżek rowerowych, oznakowanie tras pieszych itp.).

Nadzwyczajne zagrożenia środowiska mogą wystąpić w przypadkach rozległych pożarów lasów, skażenia wód powierzchniowych i gleb podczas wypadków pojazdów przewożących paliwa płynne lub długotrwałych wycieków paliw płynnych ze zbiorników. W celu ograniczenia możliwości wystąpienia nadzwyczajnych zagrożeń środowiska należy m.in. wprowadzić zakaz lokalizacji obiektów, w których mogą być przechowywane toksyczne środki przemysłowe i inne substancje niebezpieczne, w szczególności na obszarze otuliny PKDB.

### **3.3.2. Systemy ochrony przyrody**

#### **OCHRONA TERENÓW PARKU KRAJOBRAZOWEGO DOLINY BOBRU I OTULINY**

Na obszarze gminy usytuowana jest południowa część Parku Krajobrazowego Doliny Bobru. Tereny przylegające od wschodu i po południowej stronie drogi krajowej nr 30 do Parku Krajobrazowego Doliny Bobru posiadają status „otuliny”. Na obszarze Parku Krajobrazowego Doliny Bobru wyklucza się możliwość realizacji wszelkich przedsięwzięć mogących potencjalnie lub znacząco oddziaływać na środowisko. Zasady gospodarowania na terenach Parku Krajobrazowego Doliny Bobru i w jego otulinie ustala „Plan ochrony Parku Krajobrazowego Doliny Bobru”.

#### **OCHRONA LASÓW**



Obszary lasów zostały objęte różnymi formami ochrony. Tereny wszystkich lasów na terenie gminy posiadają charakter lasów ochronnych. Zasady gospodarowania na terenach lasów ochronnych ustala rozporządzenie MOŚZNiL z dnia 25.09.1992 r. (Dz. U. z 1992 r. nr 67 poz. 337). Ponadto część lasów jest objęta statusem „otuliny” Parku Krajobrazowego Doliny Bobru. Dla obszarów leśnych Wzgórz Dziwiszowskich, położonych w południowo-wschodniej części gminy, został określony status lasów masowego wypoczynku.

#### POMNIKI PRZYRODY I INNE FORMY OCHRONY

Na terenie gminy Jeżów Sudecki występuje lipa drobnolistna, rosnąca w południowej części wsi Dziwiszów, uznana za pomnik przyrody (Rozp. WJ nr 19/94 z 13.05.1994, Dz. Urz. Nr 21, poz.115). Pomnik przyrody położonych jest na dz. nr 390/8 w Dziwiszowie.

Ponadto do wartościowych zespołów przyrodniczych wskazywanych do objęcia ochroną należy zaliczyć:

- kompleks łąkowo-stawowy na zachód od Jeżowa Sudeckiego;
- dolinę potoku na zachód od Dziwiszowa.

Na terenie gminy występują następujące obszary objęte ochroną w formie obszarów Natura 2000:

- Specjalny obszar ochrony Natura 2000 Ostoja nad Bobrem o powierzchni 15.373 ha (PLH020054) zaproponowany do objęcia ochroną jako OZW (obszary mające znaczenie dla Wspólnoty) w 2007 r., zatwierdzony w 2009 r. Decyzją Komisji Europejskiej, tzw. Dyrektywą Siedliskową.

Ostoja obejmuje dolinę rzeki Bóbr na odcinku pomiędzy Siedlęcinem a Lwówkiem Śląskim, wraz z otaczającymi je partiami wzgórz o silnie zróżnicowanej budowie geologicznej, w skład której wchodzi bazalty, wapienie i piaskowce. W pokryciu terenu wyróżniają się lasy (około 35%), poza tym dużą część obszaru zajmują łąki, pastwiska i pola uprawne. Występuje tu 10 typów siedlisk przyrodniczych z załącznika I Dyrektywy Siedliskowej. Jest to obszar szczególnie cenny z uwagi na występowanie zespołu grądów zboczowych (10% całkowitego obszaru zajętego przez to siedlisko, stwierdzonego na terenie województwa dolnośląskiego) oraz jest to istotne miejsce występowania roślin i zwierząt związanych z podłożem bazaltowym. Wśród zwierząt żyjących na tym terenie jest 8 gatunków zamieszczonych w załączniku II Dyrektywy Siedliskowej: nocek duży, mopek, traszka grzebieniasta, kumak nizinny, minóg strumieniowy, głowacz białopłetwy, różanka i piskorz. Ostoja stanowi również ważny



korytarz ekologiczny łączący dolinę Odry z Karkonoszami i Rudawami Janowickimi, stąd jej utrzymanie i ochrona są istotne dla ekologicznej spójności sieci na Dolnym Śląsku.<sup>8</sup>

- Specjalny obszar ochrony Natura 2000 Góra Wapienna o powierzchni 119,9 ha (PLH020095) zaproponowany do objęcia ochroną jako OZW (obszary mające znaczenie dla Wspólnoty) w 2009 r., zatwierdzony w 2011 r. Decyzją Komisji Europejskiej, tzw. Dyrektywą Siedliskową.

Góra Wapienna jest wzniesieniem o wysokości 507 m n.p.m. w południowo-zachodniej części Małego Grzbietu, pomiędzy Siedlęcinem a Płuszczyną. Wznosi się nad pradoliną Bobru, którą obecnie płynie na tym odcinku potok Szumiąca. Góra jest zbudowana ze skał metamorficznych z soczewą, kambryjskich marmurów kalcytowych i dolomitycznych. W pokryciu terenu zdecydowanie dominują lasy mieszane - 68% powierzchni, resztę stanowią łąki, pastwiska oraz tereny rolnicze - 32% terenu. Góra Wapienna jest zbudowana ze staropaleozoicznych zieleńców i ryolitów oraz kambryjskich łupków kwarcowo-sercytowo-chlorytowych z grafitem, pomiędzy którymi ciągnie się soczewa kambryjskich marmurów kalcytowych i dolomitycznych. Na Górze Wapiennej znajdują się ruiny wapienników z XVIII i XIX wieku, które służyły do wypalania wapieni wydobywanych w pobliskich kamieniołomach. Wyrobiska mają kilka poziomów wydobywczych z urwistymi ścianami skalnymi, wąwozami i skałkami.

Znajduje się tu 7 siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej, wśród nich dobrze zachowane płaty kwaśnej i żyznej buczyny oraz płat murawy bliźniczkowej. Spotyka się tu wiele gatunków roślin objętych ścisłą ochroną, a także dwa gatunki grzybów z "Czerwonej listy grzybów zagrożonych i wymierających w Polsce"- wodnicę złocistą i goździenicyka pomarszczonego. Na Górze Wapiennej mają one jedyne stanowisko.<sup>9</sup>

- Specjalny obszar ochrony Natura 2000 Góry i Pogórze Kaczawskie o powierzchni 35.005,3 ha (PLH020037) zaproponowany do objęcia ochroną jako OZW (obszary mające znaczenie dla Wspólnoty) w 2007 r., zatwierdzony w 2009 r. Decyzją Komisji Europejskiej, tzw. Dyrektywą Siedliskową.

Góry Kaczawskie należą do gór niskich, ale charakteryzują się skomplikowaną budową geologiczną i urozmaiconą rzeźbą, która jest wynikiem m.in. procesów erozyjnych. Góry te tworzą dwa pasma oddzielone głęboko wciętą doliną Kaczawy. Budują je krystaliczne wapienie dewońskie, kwarcyty, łupki oraz skały wulkaniczne (porfiry i keratofiry). Obszar obejmuje wschodnią część głównego grzbietu. Obszar jest w znacznej części zalesiony. Pozostałe fragmenty wykorzystywane są jako łąki, pastwiska i grunty orne. Jest to jeden z najcenniejszych i najlepiej zachowanych obszarów Sudetów Zachodnich. Jego

---

<sup>8</sup> Źródło: [www.obszary.natura2000.org.pl](http://www.obszary.natura2000.org.pl)

<sup>9</sup> Źródło: [www.obszary.natura2000.org.pl](http://www.obszary.natura2000.org.pl)



bogactwo przyrodnicze uwarunkowane jest specyficzną budową geologiczną (występują tu wapienie, bazalty i serpentynity) oraz silnym zróżnicowaniem morfologicznym (liczne, głęboko wcięte wąwozy z reliktowymi koloniami górskich i rzadkich gatunków roślin i zwierząt) i niskim stopniem zagospodarowania. Jest to obszar kluczowy dla gatunków bazyfilnych i neutrofilnych. Stwierdzono tu 25 typów siedlisk z załącznika I Dyrektywy Siedliskowej, a szczególnie dobrze zachowane buczyny i jaworzyny, oraz 19 gatunków z załącznika II tej Dyrektywy. Bogata flora roślin naczyniowych z kilkunastoma gatunkami storczyków oraz rzadkie gatunki roślin niższych. Stanowiska mieczyka błotnego i zanokcicy serpentynowej ostatnio nie były potwierdzone. Natomiast znajduje się tu jedno z dwóch ostatnio odkrytych w Polsce stanowisk włosocienia cieniściego. Znajdujące się na terenie ostoi Jaskinie Połomu są jednym z największych zimowisk nietoperzy w Polsce (zimuje tu w sumie ok. 400 osobników) oraz największym zimowiskiem nocka dużego na Dolnym Śląsku. Jest to także jedno z dwóch znanych z południowo - zachodniej Polski stanowisk zimowych nocka łydkowłosego.<sup>10</sup>

### **3.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków winna dokonywać się przede wszystkim poprzez:

- respektowanie obowiązujących decyzji administracyjnych nakładających obowiązki ochrony prawnej obiektów, terenów i układów;
- sporządzanie planów miejscowych dla obszarów o szczególnych wartościach przestrzennych lub wymagających rehabilitacji lub uporządkowania - ze względu na istniejące uwarunkowania zawierających ustalenia dot. form ochrony wartości kulturowych.

Na terenie gminy ochroną prawną ze względu na wartości historyczne objęte są:

- obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- obiekty objęte spisem konserwatorskim (ewidencja zabytków);
- stanowiska archeologiczne.

Poza wyżej wymienionymi formami ochrony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskazano następujące obszary w poszczególnych miejscowościach:

- Chrośnica:

---

<sup>10</sup> Źródło: [www.obszary.natura2000.org.pl](http://www.obszary.natura2000.org.pl)



- strefa „A” ochrony konserwatorskiej dla terenu kościoła filialnego pw. św. Jadwigi i cmentarza przykościelnego z murem i bramą, w obrębie działki gruntu nr 16,
- strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmuje całą wieś w jej historycznym układzie ruralistycznym,
- udokumentowane stanowisko archeologiczne w pd. części działki gruntu 14/1;
- Czernica:
  - strefa „A” ochrony konserwatorskiej obejmuje teren cmentarza przy kościele parafialnym pw. Św. Michała Archaniola (obręb działki nr 466) i kościół oraz teren zespołu pałacowego z parkiem (działka 448/1, 448/2),
  - strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmuje całą wieś w jej historycznym układzie ruralistycznym;
- Dziwiszów:
  - strefa „A” ochrony konserwatorskiej obejmuje teren cmentarza przy kościele parafialnym wraz z budynkiem kościoła (w obrębie działki gruntu nr 70 oraz teren zespołu pałacowo-folwarcznego z parkiem),
  - strefa „K” ochrony krajobrazu – wyznaczona z pd. zboczy Kapeli w kierunku pd., z działek nr 280/3,5,6,
  - stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków – 5;
- Jeżów Sudecki:
  - strefa „A” ochrony konserwatorskiej obejmuje teren cmentarza przy kościele cmentarnym pw. Św. Michała wraz z kościołem (działka nr 652 w obrysie murów starego cmentarza,
  - strefa „OW” ochrony archeologicznej - dla zachowanych w rejonie góry Stromiec relikwów średniowiecznych kopalń złota (działki 285/243, 287/244, 230/4),
  - stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków w strefie „OW” – 2 (na działce nr 285/243),
  - udokumentowane stanowiska archeologiczne – 5;
- Płoszczyna:
  - stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków - 1: (działka 642/227 – obecnie obręb Dziwiszów),
  - udokumentowane stanowiska archeologiczne – 7;
- Siedlęcin:
  - strefa „A” ochrony konserwatorskiej obejmuje teren cmentarza przy kościele pw. Św. Mikołaja, wraz z kościołem - w obrębie murów cmentarza przykościelnego i teren zespołu folwarcznego z wieżą Książęcą i oficyna w obrębie działek gruntu: 369/9, 367, 354 - stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków: 1 (działka 1101/262),
  - udokumentowane stanowiska archeologiczne: 24.



- Wrzeszczyn:
- udokumentowane stanowiska archeologiczne -1 (działka 42/1).<sup>11</sup>

### **3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

#### **3.5.1. Komunikacja drogowa**

Przez teren gminy Jeżów Sudecki w południowej części wsi Siedlęcín przebiega odcinek drogi krajowej nr 30 (granica państwa – Zgorzelec – Lubań - Jelenia Góra), dla której została ustalona klasa drogi głównej ruchu przyspieszonego (GP).

W związku z powyższym na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów zlokalizowanych wzdłuż drogi krajowej nr 30 ustala się poniższe:

- należy wyeliminować wprowadzanie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w strefie ponadnormatywnego oddziaływania drogi krajowej nr 30 lub zabezpieczyć te tereny poprzez odpowiednie odsunięcie linii zabudowy i wprowadzenie stref izolacyjnych (np. zieleń wysoka) pomiędzy terenami a drogą krajową;
- wyklucza się możliwość bezpośredniej obsługi komunikacyjnej terenów przylegających do drogi krajowej poprzez nowe zjazdy bezpośrednie oraz na drogi wewnętrzne i gminne i realizacji zabudowy typu „ulicówka”. Na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy wykształcić zbiorcze układy obsługujące, niezależne od drogi krajowej, wraz z zabezpieczeniem korytarzy infrastruktury technicznej poza pasem drogi krajowej podłączone do dróg publicznych niższych kategorii poza strefą oddziaływania skrzyżowań głównych;
- tereny rozwoju zlokalizowane po stronie południowej drogi krajowej należy niezależnie skomunikować z obszarem miasta Jelenia Góra;
- ścieżki i drogi rowerowe należy prowadzić w sposób izolowanych od drogi krajowej.

Na terenie gminy – w południowo-wschodniej części przez wieś Dziwiszów przebiega odcinek drogi wojewódzkiej nr 365 (Jelenia Góra Zabobrze (DK 30) – Dziwiszów – Stara Kraśnica – (po DW 328) – Stara Kraśnica – Piotrowice – DW 363 k/Piotrowic Osiedla).

Sieć dróg powiatowych stanowią następujące drogi:

- nr 2491D (dawna droga krajowa nr 1027): granica Jeleniej Góry – Jeżów Sudecki - Siedlęcín – granica gminy;
- nr 2646D: granica Jeleniej Góry – droga krajowa nr 30 - Siedlęcín – Płoszczynka – droga powiatowa nr 2744D;

---

<sup>11</sup> Źródło: Gminny Program Opieki nad Zabytkami Gminy Jeżów Sudecki na lata 2017 – 2020.



- nr 2744D: droga powiatowa nr 2491 - Jeżów Sudecki – Płoszczynka – Czernica – droga powiatowa nr 2755D;
- nr 2727D: droga powiatowa nr 2744D – Jeżów Sudecki (Góra Szybowcowa);
- nr 2763D: droga powiatowa nr 2591D (Siedlęcin) – Wrzeszczyn – granica gminy;
- nr 2521D: granica gminy – Czernica (droga powiatowa nr 2508D);
- nr 2508D: granica gminy (Czernica) – Janówek – granica gminy;
- nr 2751D: droga powiatowa nr 2508 (Janówek) – Chrośnica – granica gminy;
- nr 2729D: droga powiatowa nr 2744D (Płoszczynka) – Płoszczyna – droga wojewódzka nr 365;
- nr 2648D: droga wojewódzka nr 365 (Dziwiszów) – granica Jeleniej Góry (Maciejowa).

W okresie perspektywy ustala się remonty i modernizacje istniejących odcinków tych dróg do parametrów wymaganych klas technicznych (stosowne poszerzenia jezdni i koron, korekty łuków poziomych, odwodnienia itp.).

Ustala się również kierunek rozwoju sieci dróg gminnych poprzez ich sukcesywne utwardzanie nawierzchnią bitumiczną. Warunkiem realizacji nawierzchni bitumicznej jest budowa niezbędnej infrastruktury technicznej w ciągu drogi lub wydzielenia pasa w pasie drogowym, w którym owa infrastruktura zostanie położona w późniejszym czasie.

W zakresie inwestycji drogowych przewiduje się realizację obwodnicy wsi Jeżów Sudecki, zlokalizowaną po jej zachodniej stronie. Obwodnica realizowana będzie pomiędzy drogami powiatowymi nr 2744D i 2491D.

### **3.5.2. Komunikacja kolejowa**

Przez południową i południowo – zachodnią część obszaru gminy przebiega II-rzędna linia kolejowa nr 283 relacji Jelenia Góra – Lwówek o długości 77,5 km z przystankami kolejowymi w Jeżowie Sudeckim i Siedlęcinie. Linia przystosowana jest do ruchu pasażersko-towarowego. W zakresie komunikacji kolejowej w okresie perspektywicznym nie przewiduje się rozbudowy i zmian w istniejących odcinkach trakcyjnych na terenie gminy.

### **3.5.3. Szlaki rowerowe, konne i piesze oraz ścieżki edukacyjne**

Jako podstawowy stymulator rozwoju turystyki rowerowej wskazuje się modernizację i dostosowanie szlaków rowerowych i pieszych do potrzeb korzystających, poprzez realizację oznakowania szlaku powiązanego z oznaczeniem innych atrakcji turystycznych gminy (zabytki, punkty informacji turystycznej). Postuluje się wyznaczanie nowych, atrakcyjnych szlaków pieszych, rowerowych, ale również konnych, które będą stymulatorem do dalszego rozwoju turystyki na terenie gminy.



Na terenie gminy Jeżów Sudecki funkcjonują:

- Szlaki turystyczne:
  - szlak niebieski: E3, przebiegający przez Dziwiszów, Chrośnicę, Płoszczynę i Siedlęcin,
  - szlak zielony: przebiegający przez Dolinę Bobru, Jelenia Góra – Siedlęcin,
  - szlak żółty: przebiegający przez Dolinę Bobru, Jelenia Góra – Siedlęcin – Wrzeszczyn,
  - droga św. Jakuba – Doliną Bobru z Jeleniej Góry do Wrzeszczyna;
- Ścieżki przyrodnicze:
  - „Wokół Góry Wapiennej w Siedlęcinie”,
  - „Jak kropla skałę drążyła” – przełom Bobru, Jelenia Góra – Siedlęcin;
- Szlaki rowerowe:
  - Euroregionalny szlak rowerowy ER-6 Dolina Bobru – Jelenia Góra – Siedlęcin-Wrzeszczyn,
  - „Obwodnica Srebrna” wokół Jeżowa Sudeckiego – żółty, 33,9 km,
  - odcinki łącznikowe do „Obwodnicy Srebrnej”:
    - Czernica – Jezioro Pilchowickie – niebieski, 7,2 km,
    - Chrośnica – Rozdroże pod Łysą Górą – Łysa Góra – czarny, 2,5 km,
    - Płoszczyna – Jeżów Sudecki – czarny, 1,9 km,
    - Jeżów Sudecki – Szybowisko – niebieski, 2,9 km.

### **3.5.4. Systemy infrastruktury technicznej**

#### **SYSTEM ZAOPATRZENIA W WODĘ**

Siecią wodociagową objęte są sołectwa: Jeżów Sudecki, Siedlęcin, Dziwiszów, Płoszczyna, Wrzeszczyn i Czernica.

Woda do zaopatrzenia mieszkańców Gminy pozyskiwana ze Stacji Uzdatniania Wody (SUW) Jeżów Sudecki – zaopatruje sołectwa: Jeżów Sudecki, Dziwiszów, część Płoszczyny, ze SUW Siedlęcin – zaopatruje Siedlęcin, Wrzeszczyn i część Płoszczyny, natomiast ze SUW Czernica – zaopatruje sołectwo Czernica.

Długość sieci wodociagowej wynosi łącznie 87,8 km. i dostarcza wodę do 95% mieszkańców Gminy.

Przewiduje się modernizację i wymianę sieci wodociagowej w miarę zapotrzebowania mieszkańców gminy i użytkowników sieci.

#### **GOSPODARKA ŚCIEKOWA**

System kanalizacji sanitarnej posiada miejscowość Jeżów Sudecki, na terenie której w latach 2010 – 2014 wybudowano sieć kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami i kanałem



tranzytowym do Jeleniej Góry. W ramach realizacji sieci kanalizacji sanitarnej oprócz sieci wybudowano również dwie przepompownie: PG1 zlokalizowana na dz. 688/1 w Jeżowie Sudeckim oraz PS1 na terenie dz. nr 268/12 w Jeżowie Sudeckim. Długość sieci kanalizacji sanitarnej wynosi 37,74 km, a jej wydajność jest na poziomie 25 m<sup>3</sup>/h.

Gmina planuje rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej w celu objęcia siecią całej miejscowości Jeżów Sudecki. Oprócz tego Gmina posiada projekt budowlany obejmujący do skanalizowania sołectwo Siedlęcin.

W dalszej perspektywie należy przewidzieć możliwość realizacji sieci kanalizacji sanitarnej w Dziwiszowie i Czernicy oraz oczyszczalni ścieków. Następnie siecią należy obejmować kolejne miejscowości biorąc pod uwagę wymiar ekonomiczny inwestycji – ilość nieruchomości podłączonych na kilometr bieżący sieci. W miejscowościach, gdzie na obecną chwilę nie ma opłacalności budowy sieci kanalizacji sanitarnej należy w miarę potrzeb realizować przydomowe oczyszczalnie ścieków lub odprowadzać nieczystości do szczelnych zbiorników bezodpływowych – decyzyjność w tej kwestii pozostawia się władzom lokalnym poprzez stanowienie aktów prawa miejscowego, z zastrzeżeniem terenów przewidzianych do zabudowy, znajdujących się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują warunki zagospodarowania zgodne z ustaleniami pkt 3.11 studium oraz zgodne z przepisami odrębnymi.

#### ZAOPATRZENIE W GAZ

Przez wschodnią i południową część obszaru gminy przebiegają następujące gazociągi wysokiego i podwyższonego średniego ciśnienia:

- DN 500 Tłocznia Jeleniów – Dziwiszów,
- DN 250 Dziwiszów – Ściegny,
- DN 400 Taczalin – Dziwiszów,
- DN 250/300/250 Jeleniów – Dziwiszów,
- DN 80 Odg. WOSR,
- DN 300 Odg. Zabobrze 3.

W Dziwiszowie zlokalizowana jest również stacja gazowa. Dla ww. gazociągów wyznacza się następujące strefy kontrolowane:

- dla gazociągu Taczalin – Dziwiszów – 16,25 m od osi gazociągu,
- dla gazociągu Dziwiszów – Ściegny – 15,00 m od osi gazociągu,
- dla gazociągu Jeleniów – Dziwiszów – 15,00 m od osi gazociągu,
- dla pozostałych - zgodnie z przepisami odrębnymi.



Dla stref ochronnych ustala się następujące zasady zagospodarowywania terenów:

- zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej;
- obowiązek swobodnego dojazdu do gazociągów i przemieszczania się wzdłuż nich;
- dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą gazociągu;
- zakaz sadzenia drzew i krzewów;
- zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości podczas eksploatacji.

Dotychczas jedynie wieś Jeżów Sudecki jest zaopatrywana w gaz. Przewiduje się realizację sieci gazowych na terenie wsi Dziwiszów i Siedlęcin. Gaz jako nośnik energii będzie wykorzystywany w szczególności dla celów komunalno-bytowych (w tym grzewczych).

### ELEKTROENERGETYKA

Przez teren gminy Jeżów Sudecki przebiega (na odcinku wzdłuż granicy z miastem Jelenia Góra) odcinek linii 110 kV nr S-345a relacji Jelenia Góra Zabobrze – Jelenia Góra Halerczyków.

Uzupełnieniem systemu elektroenergetycznego zasilania gminy są elektrownie wodne: Bobrowice I, Bobrowice II i Wrzeszczyn.

Projektowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV relacji Jelenia Góra – projektowany GPZ Złotoryja (instytucja odpowiedzialna EnergiaPro Grupa TAURON S.A.).

Sieć rozdzielcza średniego i niskiego napięcia na terenie gminy jest dobrze rozwinięta. Ustala się:

- możliwość realizacji, szczególnie na terenach projektowanego zainwestowania, niezbędnych stacji transformatorowych 20,0/0,4 kV wraz z odcinkami linii zasilających 20,0 kV;
- systematyczną wymianę sieci napowietrznych na terenach zainwestowanych na linie kablowe.

### TELEKOMUNIKACJA

Dopuszcza się możliwość realizacji nowych stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach wyznaczonych jako usługowej i techniczno–produkcyjno–usługowe (strefa Ib, Ic).

Dopuszcza się możliwość rozwoju istniejącej sieci telekomunikacyjnej (telefonii stacjonarnej) według potrzeb.



## GOSPODARKA ODPADAMI

Zgodnie z nowymi zasadami wg których zadaniem gminy jest zmniejszenie ilości odpadów trafiających do składowiska, odbiorem odpadów komunalnych, ich segregacją i składowaniem zajmuje się wyspecjalizowane przedsiębiorstwo. Składowisko odpadów znajduje się poza terenem gminy Jeżów Sudecki.

Przewiduje się rekultywację w kierunku leśnym zamkniętego składowiska odpadów komunalnych w Siedlęcinie. Nie wyznacza się nowej lokalizacji składowiska odpadów komunalnych.

W poszczególnych miejscowościach należy wyznaczyć miejsca do zbiórki odpadów segregowanych. Ilość wyznaczonych miejsc i ilość pojemników należy ustalić w zależności od potrzeb mieszkańców.

### **3.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

Założeniem Studium jest, aby inwestycje celu publicznego możliwe były do realizacji w każdej ze stref wyznaczonych w kierunkach Studium. Należy jednak zwrócić uwagę, aby koncentrować inwestycje w strefie I zurbanizowanej, a ewentualne zagrożenia wynikające realizacji inwestycji w strefie II rolnej i strefie III przyrodniczej maksymalnie zminimalizować.

Do najważniejszych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym należą: modernizacja dróg i mostów na terenie gminy, modernizacja i rozbudowa infrastruktury wodno – kanalizacyjnej, budowa i modernizacja placówek oświatowych (m.in. budowa i przebudowa Szkoły Podstawowej w Jeżowie Sudeckim i Siedlęcinie, budowa przedszkola w Jeżowie Sudeckim). W zakresie drogowym, ważną inwestycją przewidzianą w niniejszym dokumencie jest budowa obwodnicy Jeżowa Sudeckiego, której przebieg został wyznaczony po zachodniej stronie wsi, pomiędzy drogami powiatowymi nr 2744D i 2491D.

### **3.7. 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**

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, Perspektywa 2020 w ciągu drogi krajowej nr 30 została ujęta postulowana droga Via Regia Plus. Zamierzenie inwestycyjne nie znalazło się w Programie Budowy Dróg Krajowych na lata 2014 – 2023 z perspektywą do 2025 r., więc nie jest znany termin jego realizacji. Niemniej należy zachować rezerwę terenową wzdłuż drogi krajowej nr 30 dla realizacji przedmiotowej inwestycji.



**3.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, a także obszary przestrzeni publicznej**

Studium przewiduje na terenie gminy Jeżów Sudecki możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni przekraczającej 2000 m<sup>2</sup> wyłącznie w Siedlęcinie oraz w południowej części Jeżowa Sudeckiego, na obszarze wskazanym na załączniku graficznym. Dla terenów znajdujących się w Jeżowie Sudeckim, na których istnieje możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>, postuluje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej przy granicy z miastem Jelenia Góra, ze względu na odmienną funkcję przewidzianą w studium miasta Jelenia Góra.

**3.9. 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**

Z uwagi na fakt, że gmina Jeżów Sudecki posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w swoich granicach administracyjnych, który w kilkunastu miejscach ulegał zmianom, w najbliższej przyszłości może zachodzić jedynie konieczność szczegółowego koordynowania i regulowania przez władze gminy działań inwestycyjnych na wybranych obszarach (np. o szczególnych walorach przyrodniczych lub skomplikowanych uwarunkowaniach). W takich sytuacjach należy sukcesywnie opracowywać zmiany obowiązującego mpzp.

Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów winny zostać sporządzone w problematyce określonej w *Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w art. 15, ust. 2 i 3 oraz w skali opracowań 1:1000 lub 1:2000.

Dla monitorowania realizacji polityki przestrzennej i stworzenia łatwo dostępnego zbioru informacji dotyczących szeroko rozumianej gospodarki przestrzennej, zaleca się rozpoczęcie prac nad tworzeniem numerycznych, wzajemnie powiązanych baz danych, obejmujących problematykę:

- ewidencji gruntów i budynków;
- ustaleń obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego;
- rejestrów zobowiązań prawnych Urzędu Gminy;
- inwentaryzacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.



### **3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

Biorąc pod uwagę uwarunkowania do rozwoju oraz istniejące wyposażenie w urządzenia i obiekty do produkcji rolnej, ukształtowane tradycje i bliskość rynków zbytu przyjęto, że funkcja rolnicza pozostanie nadal jedną z wiodących funkcji gminy. Zakłada się stopniowy zanik drobnych gospodarstw rolnych na rzecz większych podmiotów.

Na podstawie danych Powszechnego Spisu Rolnego z 2010 r. przyjąć można, że w zakresie produkcji roślinnej, najbardziej upowszechniona jest produkcja zbóż z mieszankami zbożowymi w tym pszenicy, jęczmienia i owsa oraz roślin przemysłowych: rzepaku i ziemniaków. Natomiast w zakresie produkcji zwierzęcej - chów bydła mlecznego i trzody chlewnej oraz drobiu.

W najbliższym czasie należy przewidywać wystąpienie istotnych zmian w strukturze agrarnej gminy. W związku z restrukturyzacją indywidualnych gospodarstw rolnych zatrudnienie w rolnictwie znacznie spadnie. Przewiduje się powiększenie przeciętnej wielkości indywidualnego gospodarstwa rolnego oraz zwiększenie udziału gospodarstw większych (o areale pow. 10 ha) w ogólnej strukturze gospodarstw wiejskich. W roku 2010 średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego (ogółem) wynosiła 7,9 ha, natomiast średnia powierzchnia gospodarstwa prowadzącego działalność rolniczą wyniosła 9,31 ha.

W stosunku do dawnych gospodarstw uspołecznionych należy przyjąć, że zachodzić będą nie tylko przekształcenia własnościowe (parcelacje i sprzedaże lub dzierżawy), ale też ich restrukturyzacja polegająca m.in. na:

- sprzedaży lub dzierżawie poszczególnych obiektów produkcyjnych, hodowlanych, baz itp. na cele rolnicze;
- sprzedaży lub dzierżawie mniejszych arealów użytków rolnych;
- sprzedaży obiektów mieszkalnych osobom fizycznym;
- nieodpłatnym przekazywaniu gminie (komunalizacja) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i społecznej;
- adaptacji części obiektów kubaturowych na cele nierolnicze, np. drobną wytwórczość, rzemiosło usługowe i produkcyjne, magazyny i składy itp.

Niezależnie od kierunków przekształceń struktury agrarnej uzasadniona jest intensyfikacja rolnictwa. Z uwagi na bliskość dużego rynku (Kotlina Jeleniogórska) wskazana jest intensywna produkcja rolna typu podmiejskiego – sadownictwa i warzywnictwa (w tym pod osłonami), szkółkarstwa roślin ozdobnych, krzewów i drzew owocowych oraz hodowli drobiu. Procesom tym winien towarzyszyć rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego oraz składowania, przechowywania i konfekcjonowania artykułów rolnych. Intensyfikacja produkcji



rolnej wywoła również rozwój technicznej obsługi rolnictwa, powstanie nowych zakładów rzemieślniczo-usługowych itp.

Gmina Jeżów Sudecki posiada relatywnie duże skupiska lasów, gruntów zadrzewionych i zakrzewionych (łącznie ww. gruntów wynosi bowiem, 2833 ha, w większości będących gruntami Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych (2412 ha). Z pośród całej powierzchni gruntów leśnych, lasy stanowią powierzchnię ponad 2771 ha, w tym lasy publiczne ponad 2392 ha, należące do gminy 26 ha i prywatne o powierzchni 322 ha.

Lasy w gminie Jeżów Sudecki pełnią przede wszystkim funkcję gospodarczą. Stosunkowo niewielkie znaczenie dla gminy mają inne sposoby użytkowania lasów. Widoczne są jednak wyraźne możliwości ich wykorzystania dla celów turystycznych i wypoczynkowych.

W zakresie rozwoju gospodarki leśnej ustalono, że:

- wszystkie lasy na terenie gminy są lasami ochronnymi w rozumieniu *Ustawy o lasach*;
- gospodarka leśna, zarówno w lasach państwowych, jak i prywatnych prowadzona będzie na podstawie planów urządzenia lasów;
- podstawowym elementem zagospodarowania terenów leśnych jest gospodarka leśna oraz zagospodarowanie turystyczne nie wymagające większych zmian powierzchni ziemi lub wylesień; na terenach leśnych dopuszcza się realizację urządzeń, obiektów, nawierzchni i innych elementów zagospodarowania służących potrzebom wypoczynku i rekreacji z możliwością wyłączenia z zarządu lasów i przekazania w użytkowanie innym jednostkom niewielkich działek;
- dolesienia (przedstawione w części graficznej) mają stanowić połączenie istniejących kompleksów leśnych;
- rozwój istniejących i lokalizację nowych zakładów, których produkcja bazuje na przeróbce surowców drzewnym (tartaki, stolarnie, produkcja meblarsko-budowlana);
- zasady użytkowania i przeznaczenie lasów komunalnych ustalą obowiązkowo miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, również w zakresie objęcia części z nich ochroną lub przeznaczeniem pod parki miejskie i leśne.

### **3.11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych**

Na obszarze gminy Jeżów Sudecki występują:

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);



- obszar szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);
- obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%).

W związku z powyższym na terenach zlokalizowanych w granicach:

- obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%), zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy oraz rozbudowy i adaptacji na cele mieszkalne zabudowy istniejącej, dopuszcza się natomiast remonty i modernizacje;
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%) dopuszcza się realizację zabudowy oraz rozbudowę i adaptację zabudowy istniejącej wyłącznie jeśli zmiana ukształtowania terenu i nowa zabudowa nie wpłynie negatywnie na przepływ wód powodziowych oraz nie podniesie ryzyka powodziowego dla istniejących zabudowań.

Dla zabudowy zlokalizowanej w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zarówno w przypadku budowy nowych budynków jak i rozbudowy, remontów i modernizacji zabudowy istniejącej, ustala się nakaz zastosowania odpowiednich środków technicznych zabezpieczających przed skutkami zalania, takich jak: zakaz realizacji kondygnacji podziemnych, wyniesienie poziomu zerowego parteru budynku ponad poziom wód powodziowych, odsunięcie nowej zabudowy od koryta rzeki, zastosowanie materiałów wodoodpornych, zabezpieczenie instalacji i przyłączy przed uszkodzeniem wskutek zalania.

Ponadto w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w przypadku stosowania rozwiązań innych niż podłączenie do sieci kanalizacyjnej ustala się wykorzystanie zbiorników bezodpływowych wyposażonych w środki techniczne zabezpieczające przed zalaniem wodami powodziowymi oraz przedostawaniem się ścieków do środowiska gruntowo-wodnego. Zakazuje się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Ponadto w granicach strefy rolnej zlokalizowanej w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

Na obszarze gminy nie występują natomiast obszary osuwania się mas ziemnych.

### **3.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

Na obszarze gminy nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.



**3.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady**

Na obszarze gminy nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.

**3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

Przekształceniom na terenie gminy Jeżów Sudecki, będą ulegały obszary wyznaczone w Studium, zgodnie z prowadzoną przez władze gminy polityką przestrzenną, do realizacji zabudowy. Uzupełnieniem istniejącej zabudowy, będą nowe tereny objęte zasięgiem strefy I zurbanizowanej.

Celem działań rehabilitacyjnych jest dostosowanie istniejącej zabudowy do współczesnych wymogów i potrzeb, podniesieniem jakości i warunków życia oraz podniesienie atrakcyjności przestrzeni publicznej. Działania jakie należy podjąć w tym kierunku to m.in. realizacja infrastruktury technicznej, która swym zasięgiem obejmować będzie oprócz głównego ośrodka tj. Jeżowa Sudeckiego i dwóch miejscowości równie dobrze rozwiniętych, także północną część gminy. Do ważnych działań należy również sukcesywne przeprowadzanie termomodernizacji obiektów publicznych, aby podnieść walory estetyczne budynków.

Obszarem, który podlegać będzie rekultywacji jest teren byłego składowiska odpadów w Siedlęcinie. Jedną z faz eksploatacji miejsca, jakim jest składowisko odpadów jest faza przeprowadzania rekultywacji przed procedurą jego zamknięcia. Harmonogram prac rekultywacyjnych, polegających na zabezpieczeniu składowiska przed szkodliwym oddziaływaniem na wody powierzchniowe, podziemne i powietrze oraz metody ich monitorowania wynikają z dokumentów zewnętrznych. Dla byłego składowiska odpadów przewidziano rekultywację w kierunku leśnym.

Rekultywacji, na terenie gminy Jeżów Sudecki, podlegać będą również tereny górnicze związane z wydobywaniem. Kierunek rekultywacji został wyznaczony na etapie sporządzania dokumentacji przed uzyskaniem koncesji na wydobywanie.

Na obszarze gminy nie wyznaczono obszarów podlegających remediacji. Mogą one wystąpić na skutek zdarzeń losowych – awarii w fabryce, wycieku substancji szkodliwych dla środowiska, czy na skutek wypadku drogowego z udziałem np. samochodu przewożącego paliwo. W przypadku wystąpienia zjawiska, teren podlegający remediacji należy w pierwszej kolejności zabezpieczyć, oczyścić i w miarę możliwości przywrócić obszarowi



zanieczyszczonemu stan pierwotny. W ramach remediacji dopuszcza się tzw. samooczyszczanie się terenu, jeśli przyniesie to większe korzyści dla środowiska, niż ingerencja człowieka.

### **3.15. Obszary zdegradowane**

Na terenie gminy Jeżów Sudecki nie podjęto dotychczas uchwały mającej na celu określenie granic obszarów zdegradowanych podlegających rewitalizacji. Ponieważ przeprowadzenie rewitalizacji na obszarach zdegradowanych należy do zadań własnych gminy i jest zadaniem fakultatywnym – do końca 2023 r. gmina nie ma obowiązku posiadania gminnego programu rewitalizacji.

### **3.16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

Tereny zamknięte na terenie gminy Jeżów Sudecki obejmują tereny kolejowe wzdłuż linii kolejowej 283 relacji Jelenia Góra – Lwówek Śląski z przystankami kolejowymi w Jeżowie Sudeckim i Siedlęcinie. Kształtowanie i zagospodarowanie przestrzeni na terenach zamkniętych nie należy do zadań własnych gminy. W Studium wyznaczono przebieg granic terenów zamkniętych, na podstawie decyzji właściwego Ministra. Wykaz działek obejmujących tereny zamknięte może ulec zmianie na podstawie decyzji właściwego Ministra. Przy opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy wziąć pod uwagę ograniczenia wynikające ze stref ograniczonego użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi od terenów komunikacji kolejowej.

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

Na obszarze gminy nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.

### **3.18. Obszary na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu**

W strefie II rolnej wyznaczono obszary, na których dopuszcza się możliwość rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100kW wraz ze strefami ochronnymi związanymi z oddziaływaniem z instalacji.

Ze względu na ośrodek sportów lotniczych i wynikające z tego ograniczenia w wysokości zabudowy, na przedmiotowych terenach możliwa jest wyłącznie realizacja fotowoltaiki. Zakazuje się realizacji farm wiatrowych lub pojedynczych wiatraków.



Szczegóły dotyczące realizacji instalacji winny być rozwiązane poprzez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Natomiast na terenach potencjalnie uciążliwych w zakresie ochrony wizualnej zabudowy mieszkaniowej ustala się nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działek przeznaczonych pod obiekty związane z fotowoltaiką.

#### **4. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JEŻÓW SUDECKI**

##### **UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ.**

Za podstawowe przesłanki uzasadniające zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Jeżów Sudecki uznano:

- stworzenie korelacji dokumentów: miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz Strategią Rozwoju Gminy Jeżów Sudecki na lata 2015-2025;
- zainteresowanie inwestorów realizacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze względu na bezpośredni dostęp do rynku pracy w Jeleniej Górze oraz powiązania komunikacyjne;
- dalszy rozwój i promocja sektora turystyki i sportu;
- konieczność zmodyfikowania ustaleń obowiązującego Studium dot. infrastruktury technicznej, a w szczególności w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i zaopatrzenia w gaz;
- liczne wnioski dot. poszerzenia istniejących oraz przeznaczenia nowych terenów pod lokalizację obiektów i urządzeń sportowo-turystyczno-rekreacyjnych (w tym również zabudowy mieszkaniowej oraz agroturystycznej);

##### **SYNTEZA USTALEŃ**

Biorąc za podstawę wyżej przedstawione przesłanki w ustaleniach studium wprowadzone zostały następujące zasadnicze zmiany w uwarunkowaniach:

- zweryfikowano podstawowe dane demograficzne dotyczące liczby ludności i rozwoju poszczególnych obszarów gminy;
- uwzględniono przeznaczenia wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- uwzględniono prowadzone przez władze gminy procesy inwestycyjne w zakresie wiejskich systemów zaopatrzenia w wodę oraz gospodarki ściekowej.



Wprowadzono również następujące zmiany w kierunkach:

- przewidziano na obszarze gminy wzmocnienie funkcji mieszkaniowej poprzez wyznaczenie podstrefy Ia, w której będzie rozwijać się zabudowa;
- wyznaczono w podstrefie Ib funkcję usługową z rozróżnieniem na usługi podstawowe i usługi z zielenią towarzyszącą, gdzie podstawowym kierunkiem rozwoju jest funkcja turystyczna, sportowa, rekreacyjna i hotelarska;
- wyznaczono trzy obszary (na północny – wschód od Jeżowa Sudeckiego, pomiędzy Dziwiszowem, a Chrośnicą oraz na południe od Siedlęcina), w których w zależności od potrzeb może rozwijać się funkcja usług związanych z turystyką i rekreacją;
- uwzględniono obecnie realizowane zadania i rozwiązania w systemach infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie gospodarki wodno-ściekowej;
- wyznaczono dwa obszary z możliwością realizacji tzw. „zielonej energii”, czyli urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW - na wschód od Dziwiszowa oraz na północ od Płoszczyny;
- wskazano we wsi Siedlęcin obszar z możliwością lokalizacji dużych obiektów handlowych (o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>);
- poddano weryfikacji oraz uściślono ustalenia dot. chronionych obszarów i obiektów przyrodniczych (na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody) oraz chronionych zespołów i obiektów budowlanych (na podstawie przepisów ustawy o zabytkach).