

PLAN OGÓLNY GMINY - UZASADNIENIE GMINA GORZÓW ŚLĄSKI

**opracowanie: mgr inż. arch. Małgorzata Krupa
mgr inż. arch. Małgorzata Hendzlik
mgr inż. Sylwia Krej-Wacowska
Borys Krupa**

Gorzów Śląski, maj 2026 r.

Spis treści

L.p	Zagadnienie	Strona
	WPROWADZENIE	4
1	Wstęp	5
1.1	Wstęp	6
1.2	Zakres ustaleń planu ogólnego gminy	6
2	Ogólna charakterystyka gminy	7
	UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	11
1	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia - ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	12
2	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia	14
2.1	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	14
2.2	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	19
2.3	Obszary gruntów zmeliorowanych	19
2.4	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	19
2.5	Strefy ochronne ujęć wody	19
2.6	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	19
2.7	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	19
2.8	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	20
2.9	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	20
2.10	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,	20
2.11	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	26
2.12	Obszary zamknięte i ich strefy ochronne	27
2.13	Obszary ograniczonego użytkowania	27
2.14	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	27
2.15	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	27
2.16	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	28
2.17	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	28
2.18	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	30
2.19	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	30
3	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia, infrastruktury społecznej, transportowej i infrastrukturalnej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	30
3.1	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	30
3.2	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	32

	3.3	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	33
4		Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia - rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	35
5		Uwarunkowania dla zabudowy i zagospodarowania terenów wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym, w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska	35
6		Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie – ZAP	37
		WYJAŚNIENIA ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH	40
1		Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 - analiza chłonności	41
2		Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy OUZ - w granicach określonych w planie ogólnym	45
3		Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym	48
		PODSUMOWANIE	58
1		Procedura formalno-prawna opracowania planu ogólnego	59
2		Podsumowanie	59
3		Źródła danych	60
		ZAŁĄCZNIKI	
		Projekt planu ogólnego - część graficzna	Zał. 1
		Uzasadnienie – część graficzna - projekt planu ogólnego na tle uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy	Zał. 2
		Uzasadnienie – część graficzna – wyjaśnienia rozwiązań planistycznych - analiza chłonności oraz OUZ	Zał. 3
		Wykaz – katalog gminnych standardów urbanistycznych	Zał. 4

W P R O W A D Z E N I E

1. Wstęp

Zgodnie z art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Plan ogólny gminy jest dokumentem planistycznym sporządzanym obowiązkowo dla całej gminy i obejmuje obszar w jej granicach administracyjnych z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

Normatywna część planu ogólnego to ustalenie podziału obszaru gminy na strefy planistyczne oraz gminnych standardów urbanistycznych określających gminny katalog stref planistycznych w zakresie profili funkcjonalnych oraz wartości parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. W Planie ogólnym wskazano również granice obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), na których dopuszczalne będzie ustalanie decyzji o warunkach zabudowy dla nowej zabudowy.

Plan ogólny, poprzez swoje umiejscowienie w systemie aktów planistycznych, stanowić będzie podstawę do ustalania szczegółowych warunków i zasad zagospodarowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w miejscowych planach rewitalizacji, zintegrowanych planach inwestycyjnych i miejscowych planach tworzonych w procedurze uproszczonej, zwanych w dalszej części uzasadnienia planami miejscowymi, a także stanowić będzie podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Plan ogólny, jako akt prawa miejscowego, będzie elementem realizacji polityki przestrzennej zawartej w Strategii rozwoju gminy.

Plan ogólny gminy pełni szereg kluczowych ról w polityce rozwoju gminy:

- kształtuje zasady zagospodarowania przestrzennego i tworzy podstawę dla kształtowania ładu przestrzennego – plan ogólny określa typ stref planistycznych oraz dla większości z nich dopuszczalne parametry zabudowy – maksymalną nadziemną intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Jego realizacja umożliwi racjonalne zagospodarowanie terenów, co pośrednio wpłynie na poprawę estetyki przestrzeni oraz komfort życia mieszkańców,
- równoważy i lokalizuje procesy społeczne, ekonomiczne i ekologiczne – plan ogólny jest elementem polityki kreowania równowagi pomiędzy różnymi interesami – rozwojem mieszkalnictwa, działalnością gospodarczą, ochroną środowiska czy zachowaniem unikalnych zasobów kulturowych. Jest więc elementem polityki zrównoważonego rozwoju, zapewniającym harmonijny rozwój gminy, który uwzględnia potrzeby mieszkańców, inwestorów i ochrony środowiska,
- określa ramy dla inwestycji – plan ogólny to dokument referencyjny dla wszystkich interesariuszy, stanowi wytyczną dla dopuszczalnego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów,
- zapewnia zgodność pozostałych dokumentów planistycznych – plan ogólny pozostaje zgodny z wyższymi aktami planowania – planem zagospodarowania przestrzennego województwa. Zgodności z ustaleniami Planu ogólnego wymagają też dokumenty planistyczne szczebla miejskiego – plany miejscowe czy decyzje o warunkach zabudowy.

Dokument sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa, obszarów chronionych, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Wyznaczanie stref planistycznych wynikało także z aktualnej sytuacji planistycznej w gminie, jak również zapotrzebowania na nową zabudowę oraz wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy.

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujący m.in. lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej, atrybuty zawierające informacje o akcie, lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru

uzupełnień zabudowy, granice obszarów o różnych standardach/regulacjach w gminie, atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych w/w.

Wobec powyższego zasadne jest przyjęcie planu ogólnego gminy dla zachowania ciągłości procesów planistycznych oraz spełnienia obowiązków ustawowych.

1.1. Podstawa formalno-prawna opracowania

Podstawa prawna porządzenia planu ogólnego:

- **Uchwała nr LVI/424/2023 Rady Miejskiej Gorzowa Śląskiego z dnia 25 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Gorzów Śląski**
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ([Dz.U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.](#))
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw ([Dz. U. z 2023 r. poz. 1688](#))
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 24 października 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego ([Dz. U. poz. 2409](#))
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego ([Dz. U. poz. 2509](#))
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów ([Dz. U. poz. 2758](#))
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 lutego 2024 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy ([Dz. U. poz. 351](#))
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy ([Dz. U. poz. 729](#))
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ([Dz. U. poz. 1116](#))

1.2. Zakres ustaleń planu ogólnego gminy.

Ustalenia planu ogólnego określono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego, w szczególności:

- 1) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) znajdujące się (lub niewystępujące) na obszarze gminy:
 - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
 - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - e) strefy ochronne ujęć wody,
 - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
 - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,

- j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
 - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - m) obszary ograniczonego użytkowania,
 - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
 - p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
 - q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
 - r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 4) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową;
- 5) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 6) rekomendacje i wnioski zawarte w Audycie krajobrazowym województwa;
- 7) opracowanie ekofizjograficzne.

Nieokreślenie uwarunkowań dla zabudowy i zagospodarowania terenu oraz brak ustalenia zdefiniowanych dla nich parametrów, a także dopuszczalnych typów funkcji użytkowania terenu, oznacza brak występowania danych obiektów, stref lub zjawisk, a zatem brak wpływu na wydzielenia stref planistycznych w Planie ogólnym gminy.

Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw do dnia 31 grudnia 2025 r. ustalenia planu ogólnego gminy określa się uwzględniając politykę przestrzenną opisaną w strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie ustawy. W związku z powyższym sporządzony do końca czerwca 2026 roku plan ogólny gminy nie musi uwzględniać polityki przestrzennej określonej w strategii.

Do części tekstowej uzasadnienia Planu ogólnego gminy dołączono mapę główną ilustrującą poszczególne elementy uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy oraz mapę obrazującą chłonność terenów i obszary uzupełnienia zabudowy.

2. Ogólna charakterystyka gminy.

Gmina Gorzów Śląski jest gminą miejsko–wiejską, położoną w północno–wschodniej części województwa opolskiego, w powiecie oleskim, na pograniczu z województwem łódzkim. Sąsiaduje z następującymi gminami: Praszka, Olesno, Radłów, Byczyna, Kluczbork (województwo opolskie) oraz Skomlin i Łubnice (województwo łódzkie). Granice: północna, południowa i zachodnia są granicami sztucznymi, natomiast granica wschodnia gminy przebiega wzdłuż rzeki Proсны.

Powierzchnia gminy wynosi 154,12 km², z czego 18,68 km² położonych jest w granicach administracyjnych miasta Gorzowa Śląskiego. Łączna powierzchnia gminy stanowi 15,81 % powierzchni powiatu oleskiego oraz 1,64 % powierzchni województwa opolskiego.

Siedzibą urzędu miejskiego jest położone w środkowo-wschodniej części gminy miasto Gorzów Śląski. W skład gminy obok miasta wchodzi 14 sołectw. Należą do nich: Uszyce, Zdziechowice, Goła, Pakoszów, Budzów, Dębina, Pawłowice, Kozłowice, Jastrzygowice, Jamy, Skrońsko, Nowa Wieś, Krzyżanowice, Kobyla Góra.

Gorzów Śląski to gmina o charakterze typowo rolniczym. Decydują o tym nie tylko rolnicy indywidualni (ponad 1050 gospodarstw), ale również wielokulturowe gospodarstwa rolne zajmujące się produkcją roślinną i zwierzęcą.

Przeciętna wielkość gospodarstw wynosi ok. 15 ha, a główne kierunki produkcji rolnej to uprawa zbóż, głównie pszenicy, ziemniaków, rzepaku, hodowla trzody chlewnej i niewielkiej ilości bydła mlecznego i rzeźnego. Struktura zasiewów to: zboża 70%, uprawy przemysłowe 20%, pozostałe to 10% zasiewów. Na dobrym poziomie jest też obsługa rolnictwa.

Rolnictwu sprzyja również niskie skażenie powietrza, bowiem gmina położona jest z dala od głównych regionalnych centrów przemysłowych i pozbawiona jest nadmiernego przemysłu, wprowadzającego zanieczyszczenia do środowiska naturalnego.

Ze względu na fakt, że obszar gminy jest w nieznacznej części objęty ustaleniami planów miejscowych, przeważająca większość inwestycji budowlanych realizowanych jest w oparciu o decyzje administracyjne.

Wyraźny jest rozdział sposobu użytkowania terenów w zależności od ich lokalizacji. Najsilniej zurbanizowany obszar występuje w granicach administracyjnych miasta, gdzie dominującym rodzajem zabudowy jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Towarzyszą jej tereny usługowe w postaci usług podstawowych, jak handel, gastronomia, oraz usług publicznych, w tym administracji, oświaty, kultu religijnego, obsługi finansowej oraz tereny mieszkaniowo-usługowe. Tereny zabudowy wielorodzinnej występują w postaci rozproszonej, jako pojedyncze budynki. Poza terenami mieszkaniowymi i usługowymi w obrębie Gorzowa Śląskiego wyróżnić należy tereny produkcyjne zlokalizowane w północnej (przy drodze krajowej) i południowej części miasta. Wraz ze wzrostem odległości od centrum zauważalna jest zmiana rodzaju zabudowy i wzrost udziału zabudowy zagrodowej. Ma to ścisły związek z rolniczym charakterem gminy. Ten typ zabudowy jest zresztą przeważającym w pozostałych obrębach. W skali omawianego obszaru wyróżniającym się elementem przestrzeni wiejskiej są tereny przemysłowe w Kozłowicach, związane z zakładem produkcyjnym ceramiki budowlanej. Lokalizacja zakładu rzutuje na specyfikę zabudowy w miejscowości, co przekłada się na zwiększony udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obecność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz stosunkowo duży udział funkcji usługowej w porównaniu z pozostałymi wsiami omawianego obszaru.

Miasto posiada tradycyjny układ urbanistyczny śródmieścia, który wpisany jest do rejestru zabytków, typowy dla mniejszych miast polskich, centralnie usytuowany czworokątny rynek i charakterystyczna, nieregularna siatka odchodzących od niego ulic. W strukturze przestrzennej gminy można wyróżnić następujące obszary funkcjonalne:

- śródmieście
- tereny mieszkaniowe
- tereny przemysłowe
- tereny rekreacyjne
- obszary rolne i leśne.

Zwarta zabudowa mieszkaniowa występuje głównie na terenie miasta, gdzie zgrupowana jest także zabudowa usług w tym usług publicznych. Poza osiedlami zabudowy wielorodzinnej zabudowa w mieście w zdecydowanej większości ma charakter niskiej zabudowy wolno stojącej, często z usługami w parterze budynków, na niewielkich działkach. Gmina jest bardzo atrakcyjna krajobrazowo.

Naczelną rolę przy kształtowaniu systemu osadniczego gminy miał układ komunikacyjny. W oparciu o ten układ następował rozwój osadnictwa w gminie.

Głównym ośrodkiem i najważniejszym elementem struktury przestrzennej gminy jest miasto Gorzów Śląski.

Rozwój przestrzenny odbywa się drogą kontynuacji ukształtowanej w procesach historycznych struktury funkcjonalno-przestrzennej, w której: miasto pełni funkcję obsługi lokalnej i ponad gminnej w zakresie zdrowia, szkolnictwa średniego, kultury oraz obsługi

ruchu turystycznego. Układ kompozycyjny miasta wykorzystuje elementy historycznego krajobrazu kulturowego - rynku - powiązanych historycznymi ulicami. Kształtowanie przestrzeni publicznych waloryzuje historyczny układ urbanistyczny miasta rozwijając go w kierunkach miejsc lokalizacji usług i miejsc obsługi.

Układ urbanistyczny Gorzowa Śląskiego, to zachowany historyczny układ urbanistyczny miasteczka lokowanego na prawie niemieckim z XIII w. z prostokątnym rynkiem ze skwerem wpisanym w półwrzecionowaty układ ulic wychodzących z narożników, licznymi zabytkowymi obiektami wpisanymi do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Wartość przestrzenną zabytkowego układu miejskiego podnosi park z zabytkowym dworem zlokalizowany na południe od centrum.

Na charakter zagospodarowania wsi znajdujących się na terenie gminy wpływ ma przede wszystkim dominująca funkcja, tj. produkcja rolnicza. Sieć osadnicza gminy skupiona jest głównie przy ciągach komunikacyjnych w postaci pasm zabudowy.

Wyraźnie wyodrębnionym przestrzennie elementem są lasy. Główne kompleksy położone w centralnej części gminy pełnią rolę zarówno produkcyjną, jak i ekologiczną. Pozytywny wpływ lasu na środowisko przejawia się przede wszystkim w kształtowaniu i ochronie gleb i powietrza, stabilizującym oddziaływaniu na środowisko przyrodnicze, czyli wpływem na obieg wody, opady, wiatry, temperaturę, mikroklimat, erozję gleb. Równie istotne jest oddziaływanie na jakość naszego życia (jakość powietrza, czystość wód powierzchniowych, wypoczynek, turystykę, wartości estetyczne, krajobrazowe, kulturalne).

Wiejskie jednostki osadnicze rozwijają się, zachowując utrwalone historyczne formy przestrzenne.

Na terenach wiejskich, w jednostkach osadniczych, występują usługi - kultury, oświaty, handlu, strażnice OSP, dawna pałace. Pałace są jednak w części opuszczone, ze wskazaniem do wykorzystania dla usług kultury, domów pobytu dziennego dla osób starszych, domów opieki.

Wiejskie tereny rekreacyjno-osadnicze

Tereny osadnicze skupiają istniejącą zabudowę mieszkaniową rolniczą i możliwe są do przekształcenia na cele rekreacyjne, letniskowe, agroturystyczne.

Na terenie gminy znajdują się wsie o ukształtowanych układach ruralistycznych z zespołami zabudowy:

- Pawłowice posiadają charakter rzędówki z zabudową wiejską. Zwartemu osadnictwu towarzyszy tu zabudowa rozproszona, tworząca swoiste „osiedla” (np. Brody, Dziesiątki, Sidlongi i.in.). Przeważa zabudowa wysoka domów jednorodzinnych gdzie prowadzone są gospodarstwa rolne. Wieś cechuje się malowniczym ukształtowaniem i niezwykle atrakcyjnym położeniem. Dzięki swojemu położeniu z dala od głównych szlaków komunikacyjnych zachowała naturalny i niepowtarzalny charakter kulturowy.
- Więckowice -regularna zabudowa poszczególnych zagród i odpowiadające sobie podziały nieruchomości stanowią niezaprzeczalne atuty miejscowości wpływające na czytelność układu w przestrzeni.
- Budzów, to zlokalizowana w dolinie miejscowość wyróżniająca się przede wszystkim zespołem zabudowy zagrodowej w południowej części. Charakterystyczny układ zabudowy w obrębie poszczególnych zagród stanowi o wartości tego układu. Poza tym wartość wsi podnosi zabytkowy zespół dworski.
- Skrońsko, to wieś nie posiadająca ukształtowanego centrum, chociaż częściowo taką rolę pełni okolica dworu, Domu Wiejskiego i OSP. Cechami charakterystycznymi i wyróżniającymi wieś są bardzo atrakcyjne położenie zabudowy na zboczach doliny Potoku Skrońskiego, wybitne walory przyrodnicze przy Potoku Skrońskim. Ponadto obecność obiektów zabytkowych podnosi wartość kulturową miejscowości.
- Zdziechowice - we wsi zachowały się dwa dwory, zabytkowy kościół, cmentarz i kapliczka, oraz dawna szkoła. Ponadto zabytkiem jest budynek w zespole folwarcznym, a także pozostałości po wodnym młynie. Zachowany został i jest wciąż możliwy do odczytania tradycyjny układ przestrzenny wsi. Część budynków straciła częściowo swój zabytkowy

charakter na skutek zaniedbania.

Pozostałe wioski to klasyczne „ulicówki” bez charakterystycznych i wyróżniających cech architektonicznych lub przyrodniczych.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

1. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia - plan zagospodarowania przestrzennego województwa

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, sporządzając plan ogólny gminy, ma obowiązek uwzględnienia ustaleń strategii rozwoju województwa zawartych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. Uwzględniane są zamierzenia w zakresie ponadlokalnych inwestycji komunalnych i rządowych związanych z zagospodarowaniem terenów.

Uwarunkowania wynikające z Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 została przyjęte zostały uchwałą nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. (M.P. z 2012r. poz. 252). Jest to najważniejszy dokument dotyczący ładu przestrzennego Polski. Jego celem strategicznym jest efektywne wykorzystanie przestrzeni kraju i jej zróżnicowanych potencjałów rozwojowych do osiągnięcia konkurencyjności, zwiększenia zatrudnienia i większej sprawności państwa oraz spójności społecznej, gospodarczej i przestrzennej w długim okresie. Zgodnie z tym dokumentem (danymi zawartymi na mapach): Gmina Gorzów Śląski została określona jako teren miejsko-wiejski, o najwyższej przeciętnej wielkości wsi (powyżej 20 wsi na 100 km², powyżej 250 mieszkańców przeciętnie w jednej wsi). na terenie Gminy nie występują zadania rządowe, wpisane do rejestru programów zadań rządowych służących realizacji celu publicznego o znaczeniu krajowym, o których mowa w art. 48 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Opolskiego został przyjęty uchwałą nr VI/54/2019 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Opolskiego.

Głównym zadaniem planu jest określenie przestrzennych uwarunkowań rozwoju oraz kierunków i priorytetów kształtowania środowiska przyrodniczego, kulturowego i zurbanizowanego w ciągu najbliższych kilkunastu lat, w dostosowaniu do strategicznych kierunków rozwoju społecznego i gospodarczego województwa zawartych w Strategii Rozwoju Województwa Opolskiego, z równoczesnym uwzględnieniem koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju.

Na poziomie lokalnym relacje planu zagospodarowania przestrzennego województwa z gminnymi dokumentami planistycznymi obejmują zarówno politykę przestrzenną gminy wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jak i planowanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów, ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego są pochodną uwarunkowań przestrzennych występujących na obszarze gminy, celów rozwoju określonych w strategii rozwoju województwa opolskiego, a także polityki zagospodarowania przestrzennego państwa, zawartej w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju.

Wyznaczając strefy planistyczne w projekcie planu ogólnego gminy Gorzów Śląski, sporządzanego na podstawie uchwały Nr LVII/424/2023 Rady Miejskiej Gorzowa Śląskiego z dnia 25 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Gorzów Śląski uwzględniono zasady zagospodarowania oraz uwarunkowania i kierunki rozwoju przestrzennego o znaczeniu ponadlokalnym, ujęte w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2019 r., poz. 1798 z dnia 14.05.2019 r.), w tym:

1. Zasady zagospodarowania:

Kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Gorzów Śląski powinno odbywać się z uwzględnieniem poniższych zasad:

- 1) zachowania ładu przestrzennego – przejawiające się prowadzeniem efektywnej i racjonalnej polityki przestrzennej i planistycznej, umożliwiającej uzyskanie harmonijnej całości uwzględniającej w uporządkowanych relacjach

wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;

- 2) racjonalnego kształtowania sieci osadniczej, uwzględniającego potrzeby i możliwości rozwojowe gminy oraz dążenie do spójności struktury funkcjonalno-przestrzennej, zwartości jednostek osadniczych oraz uzyskania równowagi terenów zabudowanych i terenów zieleni;
- 3) preferencji intensyfikacji zabudowy na terenach zainwestowanych wraz z ich regeneracją (odnową) – oznaczającej intensyfikację procesów inwestycyjnych na terenach już zagospodarowanych i przeciwdziałanie zajmowaniu nowych obszarów pod zabudowę;
- 4) budowania tożsamości regionalnej poprzez zachowanie dziedzictwa kulturowego - polegającej na pielęgnowaniu tradycji kulturowych, dbaniu o materialną spuściznę historyczną, eksponowaniu krajobrazu kulturowego i przyrodniczego i zacieśnieniu więzi społeczności lokalnych;
- 5) spójności i ciągłości przestrzennej przy wyznaczaniu obszarów planistycznych i ich strefowaniu - w celu wykorzystania lokalnych i regionalnych potencjałów rozwojowych przy jednoczesnej minimalizacji sytuacji konfliktowych, polegającej na wskazaniu, poszanowaniu i ochronie obszarów cennych przyrodniczo i kulturowo (objętych ochroną prawną i planowanych do ochrony) przy wyznaczaniu wielofunkcyjnych obszarów rozwoju;
- 6) stymulowania rozwoju - społecznego, gospodarczego i przestrzennego, z wykorzystaniem istniejącego potencjału gospodarczego, kadr i zasobów naturalnych.

2. Uwarunkowania i kierunki rozwoju przestrzennego:

2.1. Struktura i funkcje gminy

Według Planu zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego Gorzów Śląski jako małe miasto, powiązane funkcjonalnie ze swoimi obszarami wiejskimi usytuowany jest w grupie gmin o najbardziej widocznej skali problemów społecznych. Gmina Gorzów Śląski jako całość zaliczona została do wiejskich obszarów funkcjonalnych wymagających wsparcia procesów rozwojowych (PZPWO, Rys. 5, str. 27), dla którego przyjęto rozwój wielofunkcyjny jako jeden z podstawowych kierunków rozwojowych.

W strukturze hierarchiczno-funkcjonalnej sieci osadniczej województwa opolskiego Gorzów Śląski zlokalizowany jest na IV poziomie - ośrodki lokalne miejskie, jako miasto realizujące ważną funkcję uzupełniającą w stosunku do ośrodków powiatowych, koncentrujące instytucje i obiekty zapewniające usługi podstawowe w tym m.in. w zakresie szkolnictwa podstawowego i ponadpodstawowego, ambulatoryjnej opieki zdrowotnej, kultury, sportu i handlu.

2.2. Dostępność transportowa

W rozwoju przestrzennym gminy należy uwzględnić m.in.:

- przebieg drogi krajowej nr 42 relacji Namysłów - Rudnik i nr 45 relacji granica Państwa - Złoczew (wspólny przebieg), o docelowych parametrach klasy GP wraz z przebiegiem obwodnicy Praszka - Gorzów Śląski;
- przebieg drogi wojewódzkiej nr 487 relacji Byczyna - Olesno, o docelowych parametrach klasy G.

2.3. Infrastruktura techniczna

W rozwoju przestrzennym gminy należy uwzględnić m.in.:

- przebieg napowietrznej jednotorowej linii energetycznej 400 kV relacji Dobrzeń - Trębaczew, planowanej do przebudowy na dwutorową;
- przebieg jednotorowej linii energetycznej 110 kV relacji Kluczbork - Praszka;
- przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia ON 300 relacji Dębina - Gorzów Śląski - Ożarów - Krzyworzeka;
- budowa gazociągu wysokiego ciśnienia relacji B<1k6w - Biadacz - Praszka - Krzepice. Do tej pory zrealizowano odcinek B<1k6w - Kozłowice.

2.4. System przyrodniczy i środowisko

W rozwoju przestrzennym gminy należy uwzględnić m.in.:

- a) ochronę i wzmocnienie węzłowych obszarów przyrodniczo-krajobrazowych, w tym:
 - rezerwat przyrody Kozłowickie Grady
 - planowany Obszar Chronionego Krajobrazu „Wzniesienia Kozłowickie”;
 - planowany Obszar Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”;
 - korytarz ekologiczny lądowy (o znaczeniu ponadlokalnym);
 - korytarz ekologiczny rzeki Proсны (o randze krajowej).
- b) racjonalne gospodarowanie zasobami naturalnymi, w tym:
 - ochronę udokumentowanych złóż kopalin oraz ich eksploatację uwzględniającą wymogi ochrony środowiska;
 - rekultywację terenów przemysłowych;
 - wzrost wykorzystania odnawialnych źródeł energii OZE;
- c) poprawę stanu środowiska, w tym: ograniczenie emisji zanieczyszczeń przemysłowych, komunalnych i komunikacyjnych.

2.5. Ochrona przeciwpowodziowa

Planując zagospodarowanie gminy należy uwzględnić potrzebę podnoszenia bezpieczeństwa przeciwpowodziowego, poprzez realizację działań technicznych i niotechnicznych, w tym:

- budowę zbiornika malej retencji wód na rzece Proсны;
- rozwój zielono-niebieskiej infrastruktury na terenach zurbanizowanych, zapewniającej retencję wód i przetrzymywanie wód w miejscach opadów.

2.6. Gospodarka wodna

Planując zagospodarowanie gminy należy uwzględnić m.in. ochronę zasobów wodnych, w tym: główny zbiornik wód podziemnych GZWP 325 (Zbiornik Częstochowa) wymagający wzmożonej ochrony zasobów wodnych.

2.7. Dziedzictwo kulturowe

W rozwoju przestrzennym gminy należy uwzględnić m.in.: historyczny układ urbanistyczny miasta Gorzów Śląski (lokacja z XIII w.).

2. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia.

2.1 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

W Planie ogólnym gminy formy ochrony przyrody zostały włączone do stref zieleni i rekreacji (SN) oraz otwartej (SO), gdzie podstawową formą zagospodarowania są tereny lasu, zieleni naturalnej, zieleni urządzonej, wód, plaży, ogrodów działkowych i rolnictwa z zakazem zabudowy. Natomiast tereny komunikacji i infrastruktury technicznej w granicach form ochrony przyrody realizowane będą wyłącznie w zakresie zadań publicznych o charakterze lokalnym i ponadlokalnym.

Na terenie gminy Gorzów Śląski znajdują się następujące formy ochrony przyrody:

Użytek ekologiczny

Starorzecze Proсны 1, zajmujący 19,3 ha powierzchni. Użytek ten uznano za prawnie chroniony już w 1996 r. (Rozporządzenie Wojewody Częstochowskiego nr 33/96 z dnia 23 grudnia 1996 r.). Obecnie obowiązującym aktem prawnym jest Rozporządzenie nr 0151/P/9/2003 Wojewody Opolskiego z dnia 8 grudnia 2003 r. Są to obszary bagienne, częściowo na glebach torfowych, z licznymi kępami drzew i krzewów oraz pozostałością starorzeczności, powołane dla ochrony pozostałości ekosystemów, które mają znaczenie dla zachowania unikatowych zasobów genowych i typów środowisk;

5 pomników przyrody ożywionej:

- grupa drzew z gatunku sosna pospolita (2 szt. zrosnięte ze sobą) – oddział 86c leśnictwa Tęczynów, podstawa prawna: Rozporządzenie Nr 0151/P/38/05 Wojewody Opolskiego

z dnia 26 października 2005 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dnia 7 listopada 2005 r. Nr 72, poz. 2231), poprzedzone Rozporządzeniem Wojewody Opolskiego Nr P/1/2000 z dnia 3 stycznia 2000 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody obiektów znajdujących się na terenie województwa opolskiego (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 6, poz. 23 z dnia 21 stycznia 2000 r.),

- pojedynczy okaz z gatunku platan klonolistny – Uszyce w parku dworskim, podstawa prawna: Rozporządzenie Nr 0151/P/38/05 Wojewody Opolskiego z dnia 26 października 2005 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dnia 7 listopada 2005 r. Nr 72, poz. 2231), poprzedzone Rozporządzeniem Wojewody Opolskiego Nr P/1/2000 z dnia 3 stycznia 2000 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody obiektów znajdujących się na terenie województwa opolskiego (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 6, poz. 23 z dnia 21 stycznia 2000 r.),

- pojedynczy okaz z gatunku kłokoczka południowa – Gorzów Śląski, ul. Krótka 4, podstawa prawna: Rozporządzenie Nr 0151/P/38/05 Wojewody Opolskiego z dnia 26 października 2005 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dnia 7 listopada 2005 r. Nr 72, poz. 2231), poprzedzone Rozporządzeniem Wojewody Opolskiego Nr P/1/2000 z dnia 3 stycznia 2000 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody obiektów znajdujących się na terenie województwa opolskiego (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 6, poz. 23 z dnia 21 stycznia 2000 r.),

- pojedynczy okaz z gatunku dąb szypułkowy – przy drodze Gorzów Śląski – Kozłowice, podstawa prawna: Rozporządzenie Nr 0151/P/38/05 Wojewody Opolskiego z dnia 26 października 2005 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dnia 7 listopada 2005 r. Nr 72, poz. 2231), poprzedzone Rozporządzeniem Wojewody Opolskiego Nr P/1/2000 z dnia 3 stycznia 2000 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody obiektów znajdujących się na terenie województwa opolskiego (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 6, poz. 23 z dnia 21 stycznia 2000 r.),

- pojedynczy okaz z gatunku dąb szypułkowy – przy ul. Golskiej, podstawa prawna: uchwała Nr XXXIX/290/2014 Rady Miejskiej w Gorzowie Śląskim z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dnia 4 lipca 2014 r. poz. 1690).

Pomniki przyrody

Lp. Typ / Gatunek / Data ustanowienia / Opis/lokalizacja

1. Jednoobiektowy Dąb szypułkowy -Quercus robur 2014-07-19 Gorzów Śląski, ul. Golska, w pasie drogowym obok krzyża (dz. nr 247)

2. Jednoobiektowy Platan klonolistny – Platanus xacerifolia 1965-08-14 Zgromadzenie Braci Szkół Chrześcijańskich w Uszycach 18/19m

3. Jednoobiektowy Kłokoczka południowa 2000-02-05 Gorzów Śląski, ul. Krótka (działka nr 102)

4. Jednoobiektowy Dąb szypułkowy - Quercus robur 2000-02-05 Przy drodze Kozłowice - Gorzów Śl., ok. 500 m od Kozłowic przy linii energetycznej

5. wieloobiektowy Grupa drzew Sosna zwyczajna Pinus sylvestris 1953-10-30 Nadleśnictwo: Kluczbork, Obręb leśny: Gorzów Śląski, Leśnictwo: Tęczynów, Oddz.: 86 c

6. Jednoobiektowy Dąb szypułkowy - Quercus robur 2016-06-18 Drzewo rośnie przy ul. Zielonej (teren cmentarza komunalnego) na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 882, obręb Gorzów Śląski

7. Jednoobiektowy Dąb szypułkowy - Quercus robur 2016-06-18 Drzewo rośnie w Gorzowie Śląskim przy ul. Zielonej (teren cmentarza komunalnego) na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 882, obręb Gorzów Śląski Lp. Typ Gatunek Data ustanowienia Opis/lokalizacja

8. Jednoobiektowy Grusza pospolita - Pyrus communis 2016-06-18 Drzewo rośnie w Gorzowie Śląskim przy ul. Krótkiej, na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 100, obręb Gorzów Śląski

9. Jednoobiektowy Dąb szypułkowy - Quercus robur 2016-06-18 Drzewo rośnie w Jamach, działka o nr ewidencyjnym 215/22, arkusz mapy 2, obręb Jamy

10. Jednoobiektowy Dąb szypułkowy - Quercus robur 2016-06-18 Drzewo rośnie w Budzowie, na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 121, arkusz mapy 1, obręb Budzów

11. Jednoobiektowy Dąb szypułkowy - Quercus robur 2016-06-18 Drzewo rośnie w Budzowie, na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 121, arkusz mapy 1, obręb Budzów.

Korytarz ekologiczny: Stawy Milickie – Bory Stobrawskie.

Lasy

Lesistość gminy Gorzów Śląski wynosi 22,1%. Lasy zlokalizowane w obrębie gminy Gorzów Śląski zarządzane są przez Nadleśnictwo Kluczbork oraz Nadleśnictwo Olesno. Drugie z nadleśnictw zajmuje niewielki obszar południowo-wschodniej części gminy.

Lasy w gminie Gorzów Śląski według danych GUS z 2021 roku zajmowały łącznie powierzchnię 3 391,63 ha. Lasy publiczne Skarbu Państwa zajmowały 3 001,40 ha. Powierzchnia lasów gminnych to 2,23 ha. Powierzchnia lasów prywatnych wynosiła 388,0 ha. Na terenie gminy Gorzów Śląski dominuje las mieszany świeży, który jest siedliskiem średnio żyznym, dość wilgotnym, będącym pod słabym wpływem wód opadowych i gruntowych.

Lasy na terenie gminy są lasami ochronnymi ze względu na trwałe uszkodzenie na skutek działalności przemysłu (ochrona lasu dotyczy jego samego).

Struktura gatunkowa drzewostanów gminy jest bardzo mało zróżnicowana. Zdecydowanie dominującym gatunkiem drzewa jest sosna, która zajmuje około 80% powierzchni leśnej w gminie. Pozostała część powierzchni przypada głównie na: dęby, brzozy i buki. Na niewielkich powierzchniach występują także: olchy, modrzewie, świerki, graby i topole.

2.2 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Położenie obszaru gminy w obrębie doliny rzecznej Proсны determinuje istotne ograniczenia w docelowym zagospodarowaniu i użytkowaniu części terenów.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz prowadzenia działalności z zakresu przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania, a także lokalizowania nowych cmentarzy oraz wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału.

Ustalenie ww. zakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią jest szczególnie istotne z uwagi na konieczność ochrony zdolności retencyjnych terenów dolin rzecznych, a także adaptacji miasta do zmieniających się warunków klimatycznych, których skutkiem jest występowanie ekstremalnych zjawisk pogodowych – nawałnych opadów, powodzi miejskich czy suszy.

Strefy planistyczne wyznaczone na obszarach o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat oraz na obszarach o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat, to w przeważającej części strefy: otwarta (SO), zieleni i rekreacji (SN) oraz infrastrukturalna (SI). Pozostałe typy stref obejmują wyłącznie istniejącą zabudowę mieszkaniową, zagrodową, usługową i produkcyjną, zgodnie z przeznaczeniem terenu oraz liniami zabudowy ustalonymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz obecny sposób użytkowania terenu – budowle przeciwpowodziowe, urządzenia wodne, budowle oraz urządzenia hydrotechniczne i hydroenergetyczne oraz obiekty związane z zagospodarowaniem rzeki.

W Planie ogólnym przyjęto generalną zasadę, że w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią nie zostaną wskazane obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ), i w konsekwencji te obszary wyłączone zostaną z możliwości wydawania dla nich decyzji o warunkach zabudowy dla nowej zabudowy. Szczegółowe parametry zabudowy

i zagospodarowania terenu będą określone wyłącznie poprzez procedurę sporządzania planów miejscowych zapewniającą udział społeczny oraz kontrolę organów gminy, a także urzędów i instytucji odpowiedzialnych za ochronę przeciwpowodziową. Oznacza to, że ewentualne nowe formy zagospodarowania w granicach stref szczególnego zagrożenia powodzią nie zostaną zrealizowane bez zastosowania procedury sporządzenia planów miejscowych zgodnych z Planem ogólnym.

We wschodniej i północnej części gminy, w dolinie rzeki Proсны, występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Zostały one wskazane na rysunku Studium w oparciu o mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego sporządzone dla tej rzeki. Wrysowane zostały granice obejmujące obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%) oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (10%). Sposób zagospodarowania wskazanych obszarów musi uwzględniać przepisy Prawa Wodnego, a w szczególności obowiązujące zakazy. Poza wskazanymi obszarami, na rysunku Studium ujawniono granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (0,2%).

Podstawowe kierunki działań w zakresie ochrony przeciwpowodziowej obejmują:

- modernizację i przebudowę istniejącego systemu ochrony przeciwpowodziowej, w tym udrożnienie koryta Proсны,
- zwiększenie retencji zlewniowej, sztucznej poprzez budowę zbiornika małej retencji Kik – Zdziechowice,
- zwiększenie retencji naturalnej w drodze realizacji prac dolesieniowych i zwiększania bioróżnorodności terenów rolnych (zakrzaczenia, zadrzewienia, fitomelioracje cieków wodnych),
- odtworzenie i rekonstrukcję istniejącej sieci wodno – melioracyjnej.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym:

- 1) wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem dróg rowerowych;
- 2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk;
- 3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód, budową, przebudową lub remontem drogi rowerowej, a także utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie oraz czynności związanych z wyznaczaniem szlaku turystycznego pieszego lub rowerowego.

Dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może, w drodze decyzji, zwolnić od zakazów, o których mowa wyżej, określając warunki niezbędne dla ochrony przed powodzią, jeżeli nie utrudni to zarządzania ryzykiem powodziowym.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, w celu zapewnienia właściwych warunków przepływu wód powodziowych, dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może, w drodze decyzji:

- 1) wskazać sposób uprawy i zagospodarowania gruntów oraz rodzaje upraw wynikające z wymagań ochrony przed powodzią;
- 2) nakazać usunięcie drzew lub krzewów.

Ponadto zabrania się lokalizowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które

mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania.

Zakazy te nie dotyczą wykorzystywania gruzu, mas ziemnych oraz skalnych przy wykonywaniu robót związanych z utrzymywaniem lub regulacją wód, lokalizowania inwestycji gospodarki rybackiej, a także budowy, przebudowy lub remontu dróg rowerowych. Dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może, w drodze decyzji, zwolnić od ww. zakazu, określając warunki niezbędne dla ochrony jakości wód, jeżeli nie spowoduje to zagrożenia dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi.

Obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego

Przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne nie regulują zasad zabudowy i zagospodarowania terenów położonych w obszarach obejmujących tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Na mapach zagrożenia powodziowego przedstawiono głębokości wody w klasach określających stopień zagrożenia dla ludzi i sposób oddziaływania wody na obiekty budowlane w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych:

- $h \leq 0,5$ m – niskie zagrożenie dla ludzi i obiektów budowlanych;
- $0,5$ m $< h \leq 2$ m – średnie zagrożenie dla ludzi ze względu na możliwość ewakuacji na wyższe piętra, ale wysokie ze względu na straty materialne;
- 2 m $< h \leq 4$ m – wysokie zagrożenie dla ludzi, zalaniu mogą podlegać nie tylko partery, ale również pierwsze piętra budynków;
- $h > 4$ m – bardzo wysokie zagrożenie dla ludzi i bardzo wysokie zagrożenie wystąpienia szkód całkowitych.

Ochrona szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zabrania się:

- przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż korony wałów pojazdami lub konno oraz przepędzania zwierząt, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych (nie dotyczy przejeżdżania rowerem wzdłuż korony wałów);
- uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału po stronie odpowietrznej;
- rozkopywania wałów, wbijania słupów, ustawiania znaków przez nieupoważnione osoby;
- wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej;
- uszkodzania darniny lub innych umocnień skarp i korony wałów.

Zakazów, o których mowa wyżej, nie stosuje się do robót związanych z utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych, a także do robót związanych z budową, przebudową lub remontem dróg rowerowych lub czynności związanych z wyznaczaniem szlaku turystycznego pieszego lub rowerowego.

Doliny rzek są obszarem stałego występowania zagrożenia powodziowego. Występują dwa typy powodziowo - roztopowe i opadowo zalewowe. Powodzie roztopowe występują na przełomie zimy i wiosny (marzec, kwiecień) i są spowodowane tajaniem pokrywy śniegowej. Natomiast powodzie opadowe są spowodowane długotrwałymi lub intensywnymi opadami deszczu w miesiącach letnich (lipiec, sierpień).

2.3 Obszary gruntów zmeliorowanych

Na obszarze gminy występują tereny zmeliorowane. Lokalizacja zabudowy w granicach tych terenów jest niekorzystna ze względu na wysoki poziom wód gruntowych.

Występują łąki i pastwiska wilgotne, z licznymi rowami melioracyjnymi, miejscami występują mokradła, zwłaszcza w dolinie rzeki Proсны

Obecnie obszary te wykorzystywane są głównie do działalności rolniczej i rekreacji, a ich zachowanie jest istotne dla ochrony wód gruntowych oraz bioróżnorodności. Większość obszarów gruntów zmeliorowanych zostało objętych strefą otwartą (SO), oraz strefy zieleni i rekreacji (SN). Utrzymanie i konserwację urządzeń melioracyjnych należy uwzględnić w przypadku zagospodarowania terenów zmeliorowanych na cele mieszkalne, gospodarcze lub usługowe.

2.4 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

W granicach administracyjnych gminy brak jest terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy.

2.5 Strefy ochronne ujęć wody

Wszystkie miejscowości w gminie Gorzów Śląski są wyposażone w sieć wodociągową. Na terenie gminy Gorzów Śląski wyznaczono jedynie bezpośrednie strefy ochronne ujęć wód podziemnych, z których gmina zaopatrywana jest w wodę pitną:

- ujęcie Gorzów Śląski – składające się z zespołu trzech studni, w tym dwóch czynnych, które czerpią wodę z poziomu jurajskiego; wydajność eksploatacyjna ujęcia wynosi 40 m³/h, natomiast wydajność maksymalna według pozwolenia wodnoprawnego to 60 m³/h;
- ujęcie Uszyce – składające się z zespołu dwóch czynnych studni, które czerpią wodę z poziomu jurajskiego; wydajność eksploatacyjna ujęcia wynosi 20 m³/h, natomiast wydajność maksymalna według pozwolenia wodnoprawnego to 60 m³/h;
- ujęcie Goła – składające się z zespołu dwóch czynnych studni, które czerpią wodę z poziomu jurajskiego; wydajność eksploatacyjna studni nr 1 wynosi 7 m³/h, a studni nr 2 5,7 m³/h; natomiast wydajność maksymalna całego ujęcia według pozwolenia wodnoprawnego to 40 m³/h.9.

Dla powyższych ujęć brak jest ustanowionych stref ochrony obejmujących teren ochrony pośredniej.

Oprócz ujęć wodociągowych na terenie Gminy Gorzów Śląski znajdują się również 4 inne ujęcia wód:

- Studnia Gorzów Śląski (użytkownik ALTO Sp. z o. o.),
- Ujęcie Kozłowice (użytkownik CERPOL KOZŁOWICE SP. Z O.O.),
- Studnia Uszyce (użytkownik MHR-HBP Sp. z o.o. Zakład Uszyce),
- Ujęcie Zdziechowice (użytkownik Zdziechowice Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna).

2.6 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Część gminy Gorzów Śląski leży na obszarze najwyższej ochrony (ONO) w odniesieniu do GZWP 311 oraz na obszarze wysokiej ochrony (OWO) w odniesieniu do GZWP 325.

Występujący fragmentarycznie we wschodniej części gminy poziom środkowojurajski zaliczony został do Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (zbiornik Częstochowa W – GZWP 325) rozwinięty w piaskowcach, piaskach i żwirach warstw kościeliskich doggeru. Wody mają charakter warstwowo–szczelinowy, występują pod ciśnieniem na znacznych głębokościach (ok. 15 – 50 m).

Dotychczas nie ustanowiono obszarów ochronnych dla zbiorników.

2.7 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

W granicach gminy Gorzów Śląski położone są niżej wymienione tereny górnicze:

- teren górniczy Krzyżanowice 4 i teren górniczy Zdziechowice 2 – ustanowione dla eksploatacji piasków czwartorzędowych,
- teren górniczy „Czerwone Osiedle II” – ustanowiony dla eksploatacji surowca ilastego.

Na obszarze gminy Gorzów Śląski brak jest obiektów lub obszarów, dla których wyznacza

się w złożu kopaliny filar ochronny.

2.8 Udokumentowane złoża kopalni, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Złoża kopalni

Na terenie Gminy Gorzów Śląski aktualnie udokumentowano 3 złoża kopalni.

SUROWCE ILASTE CERAMIKI BUDOWLANEJ [tys. t]

1. Czerwone Osiedle; 8 520 88; złożo eksploatawane

PIASKI I ŻWIRY [tys.t]

2. Krzyżanowice; 1 386 156; złożo eksploatawane

3. Zdziechowice; 3 798 184; złożo eksploatawane.

Kompleks podziemnego składowania dwutlenku węgla

Kompleksem podziemnego składowania dwutlenku węgla jest podziemne składowisko dwutlenku węgla i otaczające je formacje geologiczne, które mogą mieć wpływ na stabilność i bezpieczeństwo podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Na terenie gminy nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

2.9 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy nie występują obszary ochrony uzdrowiskowej.

2.10 Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Działania podejmowane przez samorzady w celu ochrony zabytków wynikają w szczególności z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Formami ochrony prawnej zabytków są: wpis do rejestru zabytków, wpis na listę Skarbów Dziedzictwa, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego, ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzjach (np. o warunkach zabudowy).

Ochrona zabytków jest jednym z zadań własnych gminy, a do głównych obowiązków i kompetencji należą m.in.:

- prowadzenie gminnej ewidencji zabytków,
- sporządzanie programu opieki nad zabytkami,
- uwzględnienie ochrony i opieki nad zabytkami przy sporządzaniu i aktualizacji dokumentów strategicznych i planistycznych.

Gmina posiada wiele zespołów przestrzennych i obiektów o wartościach kulturowych. Część z nich jest wpisana do rejestru zabytków.

W Planie ogólnym uwzględniono aktualny wykaz zabytków nieruchomych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w studium uwzględnia się w szczególności ochronę:

- 1) zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia,
- 2) innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków,
- 3) parków kulturowych.

Do zabytków nieruchomych, zgodnie z art. 6 ustawy o ochronie zabytków, zalicza się w szczególności:

- krajobrazy kulturowe,
- układy urbanistyczne, ruralistyczne i zespoły budowlane,
- dzieła architektury i budownictwa,

- dzieła budownictwa obronnego,
- obiekty techniki, a zwłaszcza kopalnie, huty, elektrownie i inne zakłady przemysłowe,
- cmentarze,
- parki, ogrody i inne formy zaprojektowanej zieleni,
- miejsca upamiętniające wydarzenia historyczne bądź działalność wybitnych
- osobistości lub instytucji.

Do zabytków archeologicznych, zalicza się: pozostałości terenowe pradziejowego i historycznego osadnictwa, cmentarzyska i kurhany, relikty działalności gospodarczej, religijnej i artystycznej.

Zabytki nieruchome

Na terenie gminy Gorzów Śląski znajduje się zespół zabytków nieruchomych, liczący łącznie 104 obiekty, z których 16 zabytków jest wpisanych do Rejestru Zabytków Województwa Opolskiego.

Zabytki ruchome

W gminie Gorzów Śląski do zabytków ruchomych należy wyposażenie 3 kościołów, które są wpisane do Rejestru Zabytków Ruchomych Województwa Opolskiego.

Zabytki techniki

Na terenie gminy Gorzów Śląski znajduje się 5 nieruchomych zabytków techniki ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Zabytki archeologiczne

Na obszarze gminy Gorzów znajdują się 337 stanowiska archeologiczne wpisanych do Ewidencji, w tym 1 stanowisko wpisane do Rejestru Zabytków woj. opolskiego.

Zabytkowe układy zieleni kształtowanej

W gminie Gorzów znajduje się 16 zabytkowych układów zieleni kształtowanej, w tym 2 zabytkowe układy zieleni (parki), wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Opolskiego.

Zabytki objęte prawnymi formami ochrony

Obiekty, zespoły i założenia urbanistyczne wpisane do **Rejestru Zabytków** objęte są rygorami ochrony konserwatorskiej wynikającymi z ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W gminie Gorzów Śląski znajduje się 14 obiektów architektury i budownictwa oraz 2 zabytkowe zespoły zieleni wpisane do Rejestru Zabytków. Są to:

1. BUDZÓW – dwór w zespole parkowym, koniec XIX w. wpisany do Rejestru Zabytków pod poz. 569/97 z dnia 2.09.1997 r.
2. GOŁA – kościół filialny p.w. św. Mikołaja i Matki Boskiej Częstochowskiej, XVII/XVIII w. wpisany do Rejestru Zabytków pod poz. 77/54 z 14.01.1954r. i 138/78
3. GORZÓW ŚLĄSKI – dwór w zespole parkowym, XVIII w., ul. Złota 1 wpisany do Rejestru Zabytków pod poz. 1030/67 z dnia 20.03.1967 r.
4. GORZÓW ŚLĄSKI - dom, Rynek 1, XIX w. wpisany do Rejestru Zabytków pod poz. 1476/66 z dnia 8.08. 1966 r.
5. GORZÓW ŚLĄSKI – dom, Rynek 2, XIX w. wpisany do Rejestru Zabytków pod poz. 1477/66 z dnia 8.08.1966 r.
6. GORZÓW ŚLĄSKI – budynek Nadleśnictwa, ul. Byczyńska 9, XIX w. wpisany do Rejestru Zabytków pod poz.1474/66 z dnia 8.08.1966 r.
7. GORZÓW ŚLĄSKI – dawny zajazd, ul. Byczyńska 12, XIX w. wpisany do Rejestru Zabytków pod poz. 1475/66z dnia 8.08. 1966 r.
8. JAMY - kościół parafialny p.w. św. Mikołaja, XVIII w.

wpisany do Rejestru Zabytków pod poz. 79/54 z 13.03.1954 r.

9. JAMY – pałac w zespole parkowym, koniec XIX w.

wpisany do Rejestru Zabytków poz. 567/97 z dnia 4.02.1997 r.

10. JAMY – spichlerz dworski, XIX w.

wpisany do Rejestru Zabytków pod poz. 1721/66 z dnia 28.09.1966 r.

11. KOZŁOWICE - kościół parafialny p.w. św. Jana Chrzciciela, XVIII w., wpisany do Rejestru Zabytków pod poz. 81/54 z dnia 13.03.1954 r. i 858/64 z dnia 9.05.1964 r.

12. SKROŃSKO – kapliczka przydrożna, XVIII w.

wpisana do Rejestru Zabytków pod poz. 1967/72 z dnia 27.11.1972 r.

13. USZYCE – kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia NMP, 1517 r.

wpisany do Rejestru Zabytków pod poz. 85/54 z dnia 12.03.1954 r.

14. USZYCE – pałac w zespole parkowym, XVIII w.

wpisany do Rejestru Zabytków pod poz. 1035/65 z dnia 10.06.1965 r.

15. JAMY – park w zespole pałacowym, XIX w.

wpisany do Rejestru Zabytków pod poz. 567 z dnia 4.2.1997 r.

16. USZYCE – park w zespole pałacowym, XIX w.

wpisany do Rejestru Zabytków pod poz. 563/96 z dnia 24.12. 1996 r.

Zabytki w Gminnej Ewidencji Zabytków

Zgodnie z art. 21 z ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz rozporządzenia Ministra Kultury z 26 maja 2011 r. w sprawie prowadzenia rejestru zabytków, krajowej, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków „ewidencja zabytków jest podstawą do sporządzania programów opieki nad zabytkami przez województwa, powiaty i gminy”. Ewidencją zostają objęte zespoły o istotnych, lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych. Obowiązek prowadzenia Gminnej Ewidencji Zabytków nieruchomości spoczywa na burmistrze miasta i gminy (art. 22 pkt. 4 ustawy z 23.7.2003).

Gmina Gorzów Śląski posiada **Gminną Ewidencję Zabytków**, która zgodnie z wymogami jest zbiorem kart adresowych zabytków nieruchomości z terenu gminy, objętych równocześnie w wojewódzką ewidencją zabytków. Gminna Ewidencja nie jest dokumentem zamkniętym, winna być uzupełniana i weryfikowana.

Na terenie gminy Gorzów Śląski Ewidencją objęto 104 obiekty:

ZABYTKI MIASTA GORZÓW ŚLĄSKI

1. Kościół parafialny rzymsko-katolicki p.w. Trójcy Świętej
2. Kościół ewangelicko-augsburski Serca Jezusowego
3. Plebania kościoła rzymsko-katolickiego, ul. Mała 4
4. Krzyż przy klasztorze, ul. Byczyńska 15
5. Dwór w zespole parkowym, ul. Złota 1
6. Park w zespole dworskim, ob. park miejski
7. Cmentarz komunalny, ul. Kluczborska / Zielona
8. Dawny zajazd, obecnie dom mieszkalny, Byczyńska 12
9. Dawny urząd celny, później Nadleśnictwo Państwowe, obecnie dom mieszkalny, ul. Byczyńska 9
10. Dawny ośrodek zdrowia i budynek gospodarczy, ob. dom mieszkalny, ul. Moniuszki 2
11. Dawny sąd i więzienie, później Zakład Dziewiarski „Splot”, ul. Kluczborska 20
12. Dawna poczta, obecnie Poczta Polska, ul. Wojska Polskiego 19
13. Dawna stacja kolejowa, obecnie dom mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 33
14. Dom, ul. Rynek 1
15. Dom, ul. Rynek 2
16. Dom, ul. Rynek 3
17. Dom, ul. Rynek 4, obecnie Miejsko-Gminny Dom Kultury
18. Dom, ul. Rynek 5
19. Dom, ul. Rynek 6
20. Dom, ul. Rynek 7

21. Dom, ul. Rynek 15
22. Dom, ul. Rynek 17
23. Dom, ul. Kluczborska 26
24. Dom, ul. Gorzołki 1
25. Dom, ul. Wojska Polskiego 1
26. Dom, ul. Wojska Polskiego 4
27. Dom, ul. Wojska Polskiego 10
28. Dom, ul. Wojska Polskiego 12 i 14
29. Dom, ul. Wojska Polskiego 16
ZABYTKI WSI BUDZÓW
30. Dwór w zespole parkowym, ob. dom mieszkalny, nr 15
31. Park w zespole dworskim, koło nr 15
32. Cmentarz ewangelicko-augsburski
33. Dworek i budynek gospodarczy, nr 1
34. Stodoły folwarczne i spichlerz, nr 15 A
ZABYTKI WSI DĘBINA
35. Dawna szkoła, ob. mieszkanie nauczyciela i świetlica wiejska, nr 10
ZABYTKI WSI GOŁA
36. Kościół filialny rzymsko-katolicki p.w. św. Mikołaja i Matki Boskiej Częstochowskiej
37. Cmentarz parafialny rzymsko-katolicki
38. Cmentarz ewangelicko-augsburski
ZABYTKI WSI JAMY
39. Kościół parafialny rzymsko-katolicki p.w. św. Mikołaja
40. Cmentarz przykościelny rzymsko-katolicki
41. Pałac w zespole parkowym, nr 55
42. Park w zespole pałacowym
43. Spichlerz w zespole folwarcznym, koło nr 55
44. Dawna gospoda i budynek gospodarczy, ob. sklep i dom, nr 38 A
45. PIASECZNA: aleja śródpolna
ZABYTKI WSI JASTRZYGOWICE
46. DUCZÓW: dwór w zespole folwarcznym, ob. dom mieszkalny, nr 81
47. Stodoła i obora w zespole folwarcznym, koło nr 81
48. Dawna gospoda, ob. sklep i dom, nr 17
49. Kuźnia, koło nr 11
50. Dom, nr 6
51. Zagroda wiejska z młynem wodnym, nr 48
52. Zagroda wiejska z młynem wodnym, nr 49
ZABYTKI WSI KOZŁOWICE
53. Kościół parafialny rzymsko-katolicki p.w. św. Jana Chrzciciela
54. Cmentarz przykościelny rzymsko-katolicki
55. Pałac w zespole parkowym, później ośrodek zdrowia, ul. Gorzowska 7
56. Dwór w zespole folwarcznym, ob. przedszkole, ul. Nowa 7
57. DĘBY: dwór w zespole folwarcznym, ob. dom mieszkalny
ZABYTKI WSI KRZYŻANOWICE
58. Dwór w zespole parkowym, ob. dom mieszkalny, nr 16
59. Park w zespole dworskim
60. Kapliczka przydrożna, koło nr 24
61. Cmentarz ewangelicko-augsburski
62. Dzwonnica, koło nr 35
63. Kuźnia dworska, koło nr 20
64. Kuźnia, koło nr 19
65. Dom, koło nr 18
66. Dom wielorodzinny, nr 22

67. Dom, nr 35
ZABYTKI WSI NOWA WIEŚ
68. Dawna szkoła ewangelicka, obecnie dom, nr 8
69. PRZYTOCZNA: rządcówka w zespole folwarcznym i stodoła, obecnie dom
ZABYTKI WSI PAWŁOWICE
70. Pałac w zespole folwarcznym, ob. restauracja i hotel, nr 58
71. Kapliczka p.w. Serca Jezusowego, koło nr 31
72. Kapliczka przydrożna, koło nr 16
73. Dawny zespół folwarczy
74. Dawna rządcówka w zespole folwarcznym i budynek gospodarczy, ob. dom, nr 61
ZABYTKI WSI SKROŃSKO
75. Cmentarz przykościelny rzymsko-katolicki
76. Kapliczka p.w. św. Jana Nepomucena
77. Szkoła, obecnie przedszkole, nr 50
78. Stodoły w zespole folwarcznym, obecnie domy i stodoły, nr 37 i 38
79. Dwór w zespole folwarcznym, obecnie dom, nr 26
ZABYTKI WSI USZYCE
80. Kościół parafialny rzymsko-katolicki p.w. Wniebowzięcia NMP
81. Cmentarz parafialny rzymsko-katolicki
82. Kapliczka przydrożna
83. Pałac w zespole parkowym, obecnie Ośrodek Szkolno –Wychowawczy, nr 18
84. Oficyna i wozownia w zespole pałacowym, ob. Ośrodek Szkolno-Wychowawczy, nr 18
85. Park w zespole pałacowym
86. Spichlerz i stajnie w zespole pałacowym, koło nr 18
87. Dwór w zespole folwarcznym, obecnie dom, nr 90
88. Stajnie i spichlerz w zespole folwarcznym, nr 69
89. Rządcówka w zespole folwarcznym, obecnie dom, nr 71
90. Czworaki w zespole folwarcznym, obecnie domy, nr 111
91. Szkoła, nr 70
ZABYTKI WSI WIĘCKOWICE NOWE:
92. Krzyż przydrożny, ul. Jaronia
ZABYTKI WSI ZDZIECHOWICE
93. Kościół parafialny rzymsko-katolicki p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa
94. Dawny cmentarz rzymsko-katolicki
95. Cmentarz parafialny rzymsko-katolicki
96. Pałac w zespole folwarcznym, ob. ośrodek zdrowia, nr 16
97. Dawna gorzelnia, obecnie spichlerz, nr 16 A
98. Dom robotników folwarcznych i stodoła, nr 8 - 9
99. Domy robotników folwarcznych, nr 10 i 12
100. Dwór w zespole folwarcznym, ob. przedszkole, nr 98
101. Dawny zespół folwarczy, obecnie Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna, nr 92
102. Gorzelnia w zespole folwarcznym, nr 93
103. Dom robotników folwarcznych, nr 90 i 91
104. Dom, nr 23.

Zabytki archeologiczne

Szczegółowe przepisy ochrony zabytków archeologicznych, zawarte zostały w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Celem ochrony stanowiska archeologicznego, jako zabytku nieruchomego, jest zachowanie relikwów znajdujących się pod warstwą orną. Tak zlokalizowany zabytek archeologiczny narażony jest bowiem na ciągłe niszczenie (np. głęboka orka) lub jednorazowe zniszczenie (np. inwestycja ziemna).

Stanowiska archeologiczne w Rejestrze Zabytków.

W obrębie Gminy Gorzów Śląski znajduje się 1 stanowisko wpisane do Rejestru Zabytków: PAWŁOWICE – stanowisko archeologiczne nr 20 - grodzisko stożkowate z XIII-XIV w. - wpisane do Rejestru Zabytków pod nr A-330/72.

Stanowiska archeologiczne objęte Archeologicznym Zdjęciem Polski**Zabytkowe układy zieleni kształtowanej**

Tereny te najczęściej stanowią integralną część jednego z obszarów chronionych strefą „A”, „B” lub „K” choć niekiedy występują samotnie.

Na terenie Gminy Gorzów Śląski znajduje się 16 następujących, zabytkowych układów zieleni kształtowanej, ujętych w Ewidencji, z których 2 są wpisane do Rejestru Zabytków:

1. BUDZÓW - cmentarz ewangelicko-augsburski
2. BUDZÓW - park w zespole dworskim
2. GOŁA - cmentarz rzymsko-katolicki
3. GOŁA - cmentarz ewangelicko-augsburski
4. JAMY - park krajobrazowy (wpisany do Rejestru Zabytków)
5. JAMY - cmentarz rzymsko-katolicki
6. JAMY- PIASECZNA - aleja śródpolna
7. KOZŁOWICE - cmentarz rzymsko-katolicki
8. KRZYŻANOWICE - park w zespole dworskim
9. KRZYŻANOWICE - cmentarz ewangelicko-augsburski
10. SKROŃSKO - cmentarz rzymsko-katolicki
11. USZYCE - park krajobrazowy (wpisany do Rejestru Zabytków)
12. USZYCE - cmentarz rzymsko-katolicki
13. ZDZIECHOWICE - cmentarz rzymsko-katolicki
14. ZDZIECHOWICE – stary cmentarz rzymsko-katolicki
15. GORZÓW ŚLĄSKI - park dworski
16. GORZÓW ŚLĄSKI - cmentarz komunalny.

Wśród nich jest 10 cmentarzy, które stanowią własność kościelną i pozostają w użytkowaniu parafii Gorzów Śląski, Kozłowice, Kościeliska (Skońsko), Uszyce i Zdziechowice. Natomiast z 5 parków usytuowanych w zespołach dworskich i pałacowych w Budzowie, Jamach, Krzyżanowicach, Uszycach i Gorzowie Śląskim aż 3 wraz z dawnymi dworami, aktualnie znajdują się w rękach prywatnych, 1 jest w rękach kościelnych (Uszyce) a 1 pozostaje własnością gminy – Gorzów Śląski. Wśród założeń zieleni znajduje się również jedyna zachowana aleja śródpolna (Jamy).

Strefy ochrony konserwatorskiej**Strefa A – ścisłej ochrony konserwatorskiej**

Obejmuje obszar, na którym elementy dawnego układu przestrzennego zachowały się w stanie nienaruszonym lub jedynie nieznacznie zniekształconym. Jest to obszar uznany za szczególnie ważny jako materialne świadectwo historyczne.

W obrębie Gminy Gorzów Śląski - strefa „A” obejmuje: wszystkie obiekty wpisane do Rejestru Zabytków czyli 14 obiektów architektury i budownictwa, 2 zabytkowe założenie zieleni oraz 1 stanowisko archeologiczne znajdujące się we wsiach: 14 obiektów architektury znajdujące się mieście Gorzów Śląski (5) oraz we wsiach Jamy (3), Uszyce (2), Budzów, Goła, Kozłowice, Skrońsko (po 1) 2 zabytkowe założenia zieleni znajdujące się we wsiach Jamy i Uszyce 1 stanowisko archeologiczne wpisane do Rejestru Zabytków Archeologicznych znajdujące się we wsi Pawłowice.

Strefa B – pośredniej ochrony konserwatorskiej

Obejmuje obszary, w których elementy dawnego układu zachowały się w stosunkowo dobrym stanie.

W obrębie Gminy Gorzów Śląski strefy „B” obejmują: dla miasta Gorzów Śląski - obszar zwartej zabudowy miejskiej obejmującej urbanistyczny miasta oparty na niepełnej owalnicy, usytuowanej w kierunku wschód – zachód, zawarty w zabudowie obrzeżnej ulic przyrynkowych, oprócz Rynku, oba kościoły i wyloty drożne na północy, południu i zachodzie, dla wsi Uszyce – zespół dworsko – folwarczny główny (Annenhof) obejmujący obszar dawnego dworu, folwarku z zabudowaniami folwarcznymi i domem rządcy oraz zespołem domów robotników folwarcznych (dwojaki, czworaki), dla wsi Budzów, Jamy, Jastrzygowice, Kozłowice, Krzyżanowice, Nowa Wieś, Pawłowice, Skrońsko, Zdziechowice – zespoły dworsko-parkowe z zabudowaniami folwarcznymi oraz innymi obiektami zabytkowymi poza tymi zespołami, dla pozostałych miejscowości gminy Gorzów Śląski wszystkie obiekty zabytkowe znajdujące się w ewidencji.

Strefa W i OW – ochrony archeologicznej

Dla ochrony zabytków archeologicznych wytyczne wyróżniają 2 następujące strefy:

strefa „W” – ochrony archeologicznej

strefa „OW” – obserwacji archeologicznej.

Strefa „W” – ochrony archeologicznej.

W obrębie Gminy Gorzów Śląski strefa „W” obejmuje: Stanowisko archeologiczne wpisane do Rejestru Zabytków: Zabytków tj. stanowisko nr 20 we wsi Pawłowice.

Pozostałych stanowisk archeologicznych jest 337.

Strefa OW – obserwacji archeologicznej

Są to tereny w pobliżu stanowisk archeologicznych, w miejscach o dużym prawdopodobieństwie występowania nowych znalezisk, które stanowią strefę przypuszczalnego występowania znalezisk archeologicznych.

W obrębie Gminy Gorzów strefa „OW” pokrywa się ze strefą „W”.

Strefa K – ochrony krajobrazu kulturowego

Obejmuje tereny krajobrazu integralnie związanego z zespołem zabytkowym, znajdujące się w jego otoczeniu lub obszary o ukształtowanym, w wyniku działalności ludzkiej, wyglądzie.

W strefie K w obrębie gminy Gorzów Śląski można wyróżnić dwie następujące formy ochrony przyrody: użytki ekologiczne i pomniki przyrody ożywionej.

Zabytki o najwyższym znaczeniu dla gminy

Najcenniejszymi zabytkami w gminie Gorzów są niewątpliwie najstarsze drewniane kościoły, czyli przede wszystkim drewniany kościół parafialny, p.w. Wniebowzięcia N.M.P. w Uszycach (z 1517 r.) oraz kościół parafialny p.w. św. Jana Chrzyciela w Kozłowicach (2 połowa XVII w.), kościół filialny p.w. św. Mateusza w Gołej (XVII/XVIII w.) i kościół parafialny p.w. św. Małgorzaty w Jamach (1792 r.) wszystkie wraz z wyposażeniem wnętrza.

Ponadto należy tu również zespół pałacowo – parkowy w Uszycach (XVIII w.) i w Jamach (XIX w.). Wszystkie te obiekty są wpisane do Rejestru Zabytków woj. opolskiego.

Zasady ochrony zabytków archeologicznych, uwzględniające ich aktualny stan zachowania i zagospodarowania, będą ustalane na etapie sporządzania planów miejscowych. Ilość stanowisk oraz zasięgi ich stref ochrony konserwatorskiej przewidziane do uwzględnienia w planach miejscowych, na skutek nowych odkryć, ustaleń lub uzupełnienia ewidencji, mogą w następnych latach ulec zmianie.

2.11 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy nie występują obszary pomników zagłady.

2.12 Obszary zamknięte i ich strefy ochronne

Zgodnie z art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne

(Dz.U. z 2016 r. poz. 1629 z późn. zm.) tereny zamknięte są terenami o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa.
Na terenie gminy nie występują ww. obszary zamknięte i ich strefy ochronne.

2.13 Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy nie występują obszary ograniczonego użytkowania, tj. obszary specjalne na terenie których zezwala się na określone odstępstwa od zakazu naruszania tzw. standardów immisyjnych jakości środowiska na cudzej nieruchomości.

2.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji

Rekultywacją powinny zostać objęte tereny zdegradowane i przekształcone przez działalność człowieka.

Na obszarze gminy nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji.

Na terenie gminy rehabilitacji wymaga większość przestrzeni ulicznych zarówno w sensie wyposażenia jak i zagospodarowania przestrzeni przyulicznej, znajdującej się w liniach rozgraniczających ulic. Jest to ważne, zważywszy na fakt, że walory przestrzeni ulicznych mają decydujące znaczenie dla percepcji ogólnego obszaru gminy. W przypadku ulic gminnych władze Gminy stopniowo porządkują takie elementy jak: nawierzchnie jezdni, chodniki czy oświetlenie, który to kierunek należy kontynuować. Należy zadbać również o formę i charakter zabudowy usługowej chętnie lokującej się przy ważniejszych ciągach komunikacyjnych, mającej istotny wpływ na kształt pierzei ulic.

Obszary wymagające rekultywacji

Na terenie gminy Gorzów Śląski obowiązują dwa zezwolenia na przetwarzanie odpadów, polegające na rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych zlokalizowanych w miejscowościach: Kozłowice i Krzyżanowice. W trakcie fazy poeksploatacyjnej rekultywacji znajduje się gminne wysypisko śmieci w miejscowości Krzyżanowice.

Obszary wymagające remediacji

Na obszarze gminy nie wyznaczono obszarów wymagających remediacji.

2.15 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Gmina Gorzów Śląski sporządziła Gminny Program Rewitalizacji, uchwalony przez Radę Miejską Gorzowa Śląskiego UCHWAŁĄ NR VI/39/2024 z dnia 25 września 2024 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Gorzów Śląski na lata 2024-2030 wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Gorzów Śląski na lata 2024-2030” .

Szczegółowa diagnoza obszaru rewitalizacji potwierdziła zdegradowanie obszaru gminy obejmującego Gorzów Śląski w aspektach społecznym, gospodarczym, środowiskowym oraz technicznym. Diagnoza potwierdziła potrzebę wyznaczenia obszaru rewitalizacji obejmującego obszar wskazanej jednostki ze względu na negatywny wpływ zachodzących na wskazanym obszarze zjawisk na rozwój całej gminy.

W gminie występują zróżnicowane potrzeby rewitalizacyjne, związane z różnymi czynnikami społecznymi i ekonomicznymi. Zakres i rodzaj tych potrzeb mogą się różnić w zależności od warunków panujących w danej społeczności. Konieczność rewitalizacji wynika zarówno z nagromadzenia problemów, jak i z wzajemnych powiązań i oddziaływań między nimi.

Biorąc pod uwagę obszar społeczny, Gorzów Śląski zmaga się z problemami takimi jak ubóstwo, niepełnosprawność oraz choroby, starzejące się społeczeństwo, a także niewielka liczba aktywnych instytucji, fundacji oraz stowarzyszeń. W strefie technicznej gmina zmaga się ze zniszczeniem przestrzeni publicznych oraz koniecznością poniesienia znaczących nakładów na utrzymanie zabytków zlokalizowanych w obszarze rewitalizacji. W strefie

środowiskowej Gorzów Śląski zmagają się znacząco emisją szkodliwych dla środowiska oraz mieszkańców substancji takich jak B(a)P oraz obecnością toksycznego azbestu. Z kolei, strefa gospodarcza gminy charakteryzuje znaczną ilością zawieszonych podmiotów gospodarczych oraz osób bezrobotnych w porównaniu do pozostałego obszaru gminy.

Mając na uwadze powyższe nagromadzenie niekorzystnych zjawisk, niezbędne jest przeprowadzenie odpowiednich działań mających na celu przeciwdziałanie występującym problemom. W związku z malejącą aktywnością mieszkańców, w tym również obecności na terenie rewitalizacji instytucji, fundacji oraz stowarzyszeń, obserwuje się konieczność zwiększenia dostępu do miejsc spotkań oraz integracji społecznej

mieszkańców, a także zwiększania ich udziału w podejmowanych inicjatywach oraz zaangażowania w opiekę nad wspólnymi przestrzeniami. Ze względu na występujące problemy niepełnosprawności, starzejącego się społeczeństwa oraz emisji szkodliwych substancji, szczególny nacisk powinno się nałożyć na modernizację obiektów użyteczności publicznej oraz zabudowy wielorodzinnej. Modernizacja pozwoli zmniejszyć emisję szkodliwych substancji pochodzących z obiektów, dostosować je do wymagań osób starszych oraz wymagających szczególnych potrzeb, a także pozytywnie wpłynie na całość estetyki przestrzeni publicznej. Dodatkowo, mając na uwadze przeciwdziałanie kryzysowi demograficznemu, konieczne jest stworzenie wizerunku obszaru jako miejsca atrakcyjnego do życia. W związku z tym, jako niezbędne klasyfikuje się działania związane z zwiększaniem jakości oraz dostępności miejsc o charakterze kulturalnym, edukacyjnym oraz sportowo-rekreacyjnym. Co więcej, ze względu na występowanie na terenie Gorzowa Śląskiego obiektów wpisanych do rejestru zabytków, konieczne są działania z zakresu ochrony oraz renowacji zabytków. Z kolei, w celu zwiększenia potencjału gospodarczego obszaru, potrzebne są działania związane z promocją przedsiębiorczości wśród mieszkańców, w celu aktywizacji osób bezrobotnych oraz wzrastającą ilością zawieszonych podmiotów gospodarczych.

Dla obszaru rewitalizacji położonego na terenie Gminy Gorzów Śląski wyznaczono 3 główne cele rewitalizacji obejmujące aspekty społeczne, środowiskowe, gospodarcze oraz techniczne i funkcjonalno-przestrzenne, które będą możliwe poprzez realizację kierunków działań wspierających osiągnięcie wyznaczonych celów.

Cele szczegółowe Gminnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Gorzów Śląski na lata 2024-2030 obejmują:

- Cel 1 Zadbana oraz zintegrowana przestrzeń gminy.
- Cel 2 Aktywna oraz zaangażowana społecznie gmina.
- Cel 3 Gorzów Śląski jako atrakcyjne miejsce zamieszkania.

2.16 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na podstawie art. 118b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.) Rada Powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją, uwzględniając szczególne potrzeby ochrony przed hałasem tych obszarów i podając wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie.

Poprzez obszar cichy w aglomeracji rozumie się obszar, na którym nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem hałasu LDWN, natomiast obszarem cichym poza aglomeracją jest obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej.

Na obszarze gminy nie wyznacza się obszarów cichych.

2.17 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Na terenie gminy występują użytki rolne III klasy a także występują lasy Skarbu Państwa oraz lasy prywatne.

W gminie Gorzów Śląski użytki rolne zajmują ogólną powierzchnię 11 218 ha, z czego 8 822

ha przypada na grunty orne, 36 ha na sady, 1 500 na łąki, natomiast pastwiska zajmują 490 ha. Pozostałe nieużytki i grunty zajmują powierzchnię 370 ha. Struktura gruntów ornych pod względem bonitacyjnym klasa bonitacyjna udział procentowy: I – 0,0, II – 0,0, IIIa – 2,0, IIIb – 7,0, IVa – 34,4, IVb – 28,9, V – 20,5, VI – 7,2.

Struktura użytków zielonych pod względem bonitacyjnym klasa bonitacyjna udział procentowy: I – 0,0, II – 0,0, III – 26,5, IV – 54,5, V – 14,9, VI – 4,1.

Lasy

W gminie Gorzów Śląski, przy zasobach gleb o stosunkowo wysokiej jakości i znaczącym przekształceniu terenu gminy, lasy zajmują ok. 22,1% powierzchni (3 478 ha), co jest wskaźnikiem niższym niż średnia wojewódzka (26,4%) i powiatowa (35,1%). Najbardziej zalesiona jest północna część gminy (okolice Zdziechowic i Uszyc) oraz tereny na południowy-zachód od miasta Gorzów Śląski. Tereny o większej lesistości znajdują się w środkowej części gminy.

Według regionalizacji przyrodniczo – leśnej Trampler, lasy w gminie położone są praktycznie w całości w Krainie Małopolskiej, w Dzielnicy Wyżyny Woźnicko-Wieluńskiej. Większość lasów jest własnością skarbu państwa, którymi zarządzają Lasy Państwowe. Wchodzą one w skład 2 nadleśnictw:

- Olesno,
- Kluczbork, zajmuje większość obszaru gminy.

Zdecydowanie przeważa tu las mieszany świeży i wilgotny, stanowiący około 80% powierzchni leśnej w gminie. Znacznie już mniejsze fragmenty zajmuje bór mieszany świeży i wilgotny oraz las świeży i wilgotny. Najmniejszy udział w strukturze siedlisk ma bór świeży, ols i ols jesionowy. Najżyźniejsze siedliska występują w okolicy Kozłowic oraz w dolinie Proсны. Natomiast siedliska najuboższe boru świeżego i borów mieszanych stwierdzono w okolicy Piaseczna oraz koło Uszyc.

Struktura gatunkowa drzewostanów jest tu bardzo mało zróżnicowana. Zdecydowanie dominującym gatunkiem drzewa jest sosna, która zajmuje około 80% powierzchni leśnej w gminie. Pozostała część powierzchni przypada głównie na: dęby, brzozy i buki. Na niewielkich powierzchniach występują także: olchy, modrzewie, świerki, graby i topole. Pod względem struktury wiekowej drzewostany wykazują znaczne zróżnicowanie i zrównoważenie. Najliczniej reprezentowane są raczej młode drzewostany (do 60 lat), ale znaczny udział mają także te ponad 60-letnie.

Zbiorowiska leśne tworzą w gminie Gorzów Śląski pięć zwartych kompleksów. Największy kompleks lasów rozciąga się w centralnej części gminy między Budzowem i Gołą. Kolejne masywy leśne położone są na północny-wschód i południowy wschód od Uszyc. W południowo-wschodniej części gminy znajduje się masyw leśny koło Jastrzygowic. Piąty kompleks leśny położony jest w południowej jej części koło Piasecznej. W północnej części gminy w dolinie Proсны oraz miejscami w południowej dominują lasy liściaste. Na pozostałym terenie występują lasy iglaste, które są sztucznie nasadzonymi monokulturami sosnowymi. Mają one najczęściej niewielką wartość przyrodniczą, gdyż są to przeważnie zbiorowiska wtórne, ze sztucznie nasadzoną sosną na siedliskach grądu lub dąbrowy. W bardzo ubogim pod względem florystycznym runie tych lasów dominują różne gatunki jeżyn oraz trzcinnik piaskowy, szczególnie bujnie rozwijające się w partiach nadmiernie prześwietlonych. W niewielu miejscach, zwłaszcza w oddziałach leśnych ze starszym drzewostanem, występują dobrze wykształcone suboceaniczne bory świeże z licznymi gatunkami borowymi w runie.

Lasy liściaste występują już na mniejszych powierzchniach. Należy do nich m.in. łąg jesionowo-olszowy, którego płaty obserwowano w dolinie Proсны na północny-wschód i zachód od Uszyc. Niewielkie jego powierzchnie występują również w lokalnych obniżeniach terenu i nad brzegami strumieni na rozproszonych stanowiskach na obszarze całej gminy. W dolinie Proсны na północny zachód występuje płaty olsu porzeczkowego, rzadkiego zbiorowiska leśnego wykształcającego się w miejscach zabagnionych, ze stagnacją wody,

charakteryzującego się dominacją olszy czarnej w drzewostanie i kępkową strukturą runa. Wzdłuż brzegów Proсны i jej dopływów występują łożowiska z przewagą wierzby szarej oraz wikliny nadrzeczne. Najczęściej spotykanym na tym terenie jest łąg jesionowo-olszowy, w drzewostanie którego dominuje olsza czarna. Występuje on przede wszystkim w dolinie Proсны, jej dopływach i nad brzegami zbiorników wodnych, m.in. koło Uszyc i Skrońska. Spośród pozostałych typów lasów liściastych na terenie Górnej Proсны spotykane są kwaśne buczyny niżowe, które zostały stwierdzone koło Tęczynowa, Skrońska i Jastrzygowic oraz żyzne buczyny niżowe, występujące na niewielkich powierzchniach na południowy zachód od Skrońska. W okolicach Pakoszowa, Skrońska, Kozłowic (Siwe Osiedle), Pawłowic występują grądy subkontynentalne, które w większości przypadków należą do zbiorowisk zubożałych pod względem florystycznym, fragmentarycznie wykształconych i pozbawionych gatunków charakterystycznych. W kompleksie leśnym pomiędzy Skrońskiem, a Ligotą Oleską stwierdzono występowanie niewielkich pod względem powierzchni płatów środkowoeuropejskiego acydofilnego lasu dębowego.

Na obszarze objętym zmianą studium występuje siedlisko przyrodnicze 9110 kwaśne buczyny *Luzulo-Fagenion* w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś (adres leśny – Obr. Gorzów Śląski: 84f)2. Głównymi zagrożeniami dla lasów są: nielegalna wycinka, umyślnie podkładanie ognia, pożary powstające w wyniku nieostrożności lub wskutek przerzutów ognia z gruntów nieleśnych (wynik wypalania ściernisk, traw na łąkach, w przydrożnych rowach czy nieużytkach), niekontrolowany ruch turystyczny. Na kondycję lasów niekorzystnie oddziałują stałe czynniki (abiotyczne) kształtujące bilans wodny, takie jak deficyt opadów czy powtarzające się długotrwale susze podczas sezonu wegetacyjnego, prowadzące do obniżania się poziomu wód gruntowych. Zagrożenia biotyczne wywołują masowe pojawianie się szkodników owadzych (szczególnie owadów liściożernych w drzewostanach iglastych oraz szkodników wtórnych sosny i świerka), a także chorób infekcyjnych. Uszkodzenia drzewostanów wskutek oddziaływania emisji przemysłowych, są niewielkie.

2.18 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, powodować mogą nadzwyczajne zagrożenia środowiska związane z potencjalnymi awariami. Na terenie gminy istnieje Zakład Zwiększonego Ryzyka CERPOL Sp. z o.o. Kozłowice, ul. Nowa 4, 46-310 Gorzów Śląski, z instalacją technologiczną, która pozwoli zmagazynować łącznie ok. 92Mg gazu płynnego.

2.19 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2023 r. poz. 960, z późn. zm.) – pasem nadbrzeżnym jest obszar lądowy przyległy do linii brzegu morskiego, w którego skład wchodzi pas techniczny oraz pas ochronny.

Na obszarze gminy nie zidentyfikowano pasa nadbrzeżnego.

3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego wynikające z rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

3.1 Obiekty infrastruktury społecznej

Infrastruktura społeczna obejmuje usługi m.in. z dziedziny oświaty, nauki, zdrowia, rekreacji, obszary przestrzeni publicznych i zieleni, których realizacja wpływa na wysoki poziom i jakość życia mieszkańców oraz budowanie atrakcyjności inwestycyjnej gminy.

Usługi te są elementami istniejących struktur urbanistycznych osiedli zabudowy

mieszkańcowi wielorodzinnej, jednorodzinnej i stref usług, szczególnie w najintensywniej zabudowanych częściach miasta i gminy.

W ustaleniach Planu ogólnego uwzględniono istniejące obiekty infrastruktury społecznej oraz planowane (mpzp), jako elementy wypełniające strukturę funkcjonalną stref planistycznych: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) oraz usługowej (SU). Obszary zieleni publicznej włączono głównie w granice stref zieleni i rekreacji (SN) lub otwartej (SO).

Szczegółowe lokalizacje i zasady zagospodarowania obiektów infrastruktury społecznej wraz z analizą uwarunkowań i ograniczeń w ich lokalizowaniu, wynikające z realizacji potrzeb wspólnoty samorządowej, będą elementami ustaleń planów miejscowych lub ustaleń decyzji administracyjnych z zakresu administracji architektoniczno-budowlanej.

OŚWIATA I OPIEKA NAD DZIEĆMI

W Gminie Gorzów Śląski funkcjonują następujące placówki oświatowe:

- Zespół Szkolny w Gorzowie Śląskim,
- Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych w Gorzowie Śląskim,
- Publiczna Szkoła Podstawowa w Kozłowicach,
- Publiczna Szkoła Podstawowa w Uszycach,
- Publiczne Przedszkole w Gorzowie Śląskim,
- Publiczne Przedszkole w Kozłowicach z Oddziałami Zamiejscowymi w Pawłowicach, Jamach i Jastrzygowicach,
- Publiczne Przedszkole w Zdziechowicach.

OCHRONA ZDROWIA I POMOC SPOŁECZNA

Podstawową opiekę zdrowotną na terenie gminy zapewniają trzy ośrodki:

Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Gorzowie Śląskim, Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej "Vita" w Kozłowicach oraz Poradnia Podstawowej Opieki Zdrowotnej w Zdziechowicach.

Pomocy społecznej udziela Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Gorzowie Śląskim.

W gminie Gorzów Śląski pomoc społeczna prowadzona jest także przez Parafialny Zespół Caritas w Gorzowie Śląskim i w Kozłowicach. Jednostki te niosą pomoc materialną i rzeczową rodzinom najuboższym. Jest to uzupełnienie pomocy organizowanej przez Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Gorzowie Śląskim oraz Stację Opieki Caritas, świadczącej usługi medyczne na terenie całej gminy. Na uwagę zasługuje też działalność Zgromadzenia Braci Szkół Chrześcijańskich, które prowadzi Ośrodek Szkolno-Wychowawczy w Uszycach dla osób z lekkim upośledzeniem umysłowym, zwłaszcza z rodzin ubogich i patologicznych.

KULTURA, SPORT, REKREACJA I TURYSTYKA

Życie kulturalne gminy skupia się wokół Miejsko-Gminnego Ośrodka Kultury, Stowarzyszenia FRA „Fabryka Muzyki”, organizacji społecznych i aktywnych mieszkańców sołectw.

Dom Kultury sprawuje pieczę nad działalnością następujących placówek:

- Miejskiej i Gminnej Biblioteki Publicznej w Gorzowie Śląskim, która od listopada 2003 roku realizuje zadania Biblioteki Powiatowej wraz z jej czterema filiami w Kozłowicach, Pawłowicach, Uszycach i Zdziechowicach;
- Czytelni Internetowej;
- Amfiteatru gorzowskiego Na terenie gminy mieszkańcy sami organizują czas poprzez działanie świetlic wiejskich działających w Gołej, Uszycach, Zdziechowicach i Pawłowicach.

W Gorzowie Śląskim istnieje Klub Seniora, który tworzą najstarsi mieszkańcy gminy. Członkowie często organizują swoje spotkania i imprezy rozrywkowe na terenie MGOK, który

jest im szczególnie przychylny mając na uwadze rolę, jaką odgrywa ten Klub wśród najstarszej społeczności miasta i gminy. Ośrodek Kultury jest koordynatorem prac z dziećmi i młodzieżą. Jest miejscem prób Orkiestry Dętej, kultywując bogatą tradycję regionu. W Ośrodku Kultury istnieją sekcje i koła zainteresowań z zakresu tańca, muzyki, plastyki i sportu.

Na terenie gminy działają zespoły sportowe specjalizujące się w piłce nożnej, skupiające nie tylko młodzież szkolną, ale i seniorów. Są to:

- Ludowo Miejski Klub Sportowy "Piast" w Gorzowie Śląskim;
- Ludowy Klub Sportowy "Prosna" w Zdziechowicach;
- Ludowy Zespół Sportowy w Uszycach.

Gmina Gorzów Śląski położona jest nad rzeką Prosną, wśród dużych kompleksów leśnych, które otaczają większość miejscowości, tworząc malowniczy krajobraz i zapewniając właściwe warunki zdrowotne. Przepływająca przez gminę Proсна jest stosunkowo niedużym, nadającym się do wędkowania, a w okresie wiosenno-letnim do uprawiania sportu kajakowego, dopływem Warty. Wśród wędkarzy ulubionym miejscem do połowu ryb są stawy pod Gorzowem utworzone w 1939 r. oraz stawy powstałe w wyniku zalania dawnych, poniemieckich rowów przeciwczołgowych, zlokalizowane w pobliżu Proсны. Są one ostoją roślinności i fauny typowej dla istniejących ekosystemów wodnych. Równinne tereny i stosunkowo dobre drogi oraz duże kompleksy leśne pozwalają na uprawianie turystyki rowerowej na przykład szlakiem zabytkowych, drewnianych kościołów z Uszyc do sołectwa Goła przez Kozłowice do Jam, a następnie do Olesna. Oprócz drewnianych, urokliwych kościołów warto zwrócić uwagę na wiele innych zabytkowych obiektów na terenie gminy, m.in.:

- w Gorzowie Śląskim - dwór przy ul. Złotej nr 1, domy przy Rynku nr 1, 9, 10, 11, 18, 19 oraz domy przy ul. Zawadzkiego nr 9 i 10,
- we wsi Jamy - spichlerz folwarczny,
- we wsi Uszyce - dwór, mauzoleum dworskie i park krajobrazowy,
- kościoły we wsiach - Goła, Jamy, Kozłowice, Uszyce,
- tkaplica we wsi Skrońsko.

W miejscowości Uszycach znajduje się Gospodarstwo Agroturystyczne "Na Górcie", w Pawłowicach „Pałac Pawłowice” a w Gorzowie Śląskim hotelik „Pod Lipą”.

BEZPIECZEŃSTWO PUBLICZNE

Bezpieczeństwo publiczne w Gminie zapewnia Komenda Powiatowa Policji w Oleśnie oraz Komisariat Policji w Praszce.

Na terenie gminy istnieje Zakład Zwiększonego Ryzyka CERPOL Sp. z o.o. Kozłowice, ul. Nowa 4, 46-310 Gorzów Śląski z instalacją technologiczną, która pozwoli zmagazynować łącznie ok. 92Mg gazu płynnego.

3.2 Obiekty infrastruktury transportowej

Ustalenia Planu ogólnego uwzględniają uwarunkowań w zakresie rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej, tj.: plan zagospodarowania przestrzennego województwa, ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których wskazano tereny komunikacji kwalifikujące się do wyznaczenia strefy komunikacyjnej (SK). Tereny te zostały ustalone w oparciu o aktualną politykę przestrzenną gminy, wyrażoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy oraz w oparciu o realizację inwestycji transportowych na podstawie decyzji lokalizacyjnych, w szczególności decyzji zezwoleń na realizację inwestycji drogowych (ZRID), linie rozgraniczające istniejącej sieci drogowej będącej w zarządzie: województwa – w oparciu o decyzje lokalizacyjne i stan własności oraz strukturę własności, które stanowiły podstawę wyznaczenia stref komunikacyjnych (SK) na

obszarach, dla których nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a przez które przebiegają lub są wskazane do podniesienia klasy tereny dróg publicznych o docelowej klasie głównej lub wyższej, oraz – z uwagi na profil dodatkowy strefy komunikacyjnej (SK).

Analiza wymienionych informacji pozwoliła na identyfikację obiektów infrastruktury transportowej poprzez wyznaczenie stref komunikacyjnych (SK) w dokumencie Planu ogólnego.

Oddziaływanie istniejących i planowanych obiektów transportowych, wynikające z przepisów odrębnych, uwzględniono przy określeniu graniczących z nimi stref funkcjonalnych i ich parametrów zagospodarowania, przy czym poziom przyjętych regulacji ogranicza się wyłącznie do zakresu ustaleń Planu ogólnego.

Sieć drogowa składa się na układ komunikacyjny gminy zapewniający obsługę podstawowych jednostek osadniczych. Sieć drogowa składa się z dróg publicznych:

- krajowych,
 - wojewódzkiej,
 - powiatowych,
 - gminnych
- oraz dróg wewnętrznych.

Nr drogi - przebieg

42 Namysłów – Kluczbork – Praszka – Rudniki – Działoszyn – Pajęczno – Nowa Brzeźnica – Radomsko – Przedbórz – Ruda Maleniecka – Końskie – Skarżysko Kamienna – Rudnik

45 Zabelków (droga 78) – Krzyżanowice – Racibórz – Krapkowice – Opole – Bierdzany – Kluczbork – Praszka – Wieluń – droga 8 (węzeł Złoczew).

W obszarze gminy występuje jedna droga wojewódzka, klasyfikowana jako droga zbiorcza, o znaczeniu regionalnym. Droga ta zapewnia bezpośrednie połączenie z ośrodkiem powiatowym w Oleśnie oraz Byczyną ułatwiając bezpośrednio dostęp do drogi krajowej Nr 11.

Nr drogi - przebieg

487 Byczyna - Gorzów Śl. - Olesno

Do podstawowego układu drogowego należą również drogi powiatowe i gminne, zapewniając prawidłową obsługę komunikacyjną i połączenia z drogami wyższej rangi. Uzupełnieniem układu dróg publicznych są drogi wewnętrzne.

3.3 Obiekty infrastruktury technicznej

Strefy infrastrukturalne (SI) przeznaczone pod lokalizację infrastruktury technicznej uzbrojenia miejskiego zostały wyznaczone w oparciu o:

- miejsca jej obecnego występowania i strategiczne znaczenie dla miasta,
- tereny określone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy,
- wnioski zarządców infrastruktury technicznej, którzy określili lokalizacje stref infrastrukturalnych (SI) koniecznych ze względów strategicznych.

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania w Planie ogólnym gminy strefami infrastrukturalnymi (SI) objęto naziemne i podziemne obiekty uzbrojenia miejskiego. Nie wyznaczano osobnych stref infrastruktury dla napowietrznych, naziemnych i podziemnych obiektów liniowych infrastruktury technicznej uzbrojenia miejskiego, takich jak:

- kolektory i sieci kanalizacji: ogólnospławnej, sanitarnej i deszczowej,
- magistrale i sieci: wodociągowe, gazowe i ciepłownicze,
- sieci energetyczne: wysokiego, średniego i niskiego napięcia,

- sieci teletechniczne,
- linie radiowe dalekiego zasięgu.

Tereny infrastruktury technicznej nieobjęte w Planie ogólnym gminy strefą infrastrukturalną (SI) mogą być wyznaczone we wszystkich pozostałych strefach planistycznych, o ile ich powierzchnia nie przekroczy 5 000 m².

Gmina Gorzów Śląski jest w blisko 100% zwodociągowana. Ujęcie wody składa się z sześciu studni głębinowych, co w pełni zaspokaja zapotrzebowanie gminne na wodę pitną. Gminna sieć wodociągowa zaopatruje w wodę również wsie Szyszków i Wygiełdów należące do gminy Praszka.

Na terenie gminy funkcjonuje również kolektor sanitarny, z punktem zlewnym w Gorzowie Śląskim tłoczący ścieki do oczyszczalni biologiczno-mechanicznej w Praszce zgodnie z porozumieniem międzygminnym. Obecnie w pełni skanalizowanych jest pięć miejscowości: Gorzów Śląski, Jamy, Kozłowice i Pawłowice, Jastrzygowice. Istnieją jednak plany budowy sieci kanalizacyjnej na terenie wszystkich sołectw gminy. Na terenach nie objętych zbiorczym systemem kanalizacyjnym istnieją zbiorniki na ścieki i przydomowe oczyszczalnie ścieków.

Przez teren gminy przebiegają linie elektroenergetyczne 400 kV i 110 kV. Gmina dysponuje siecią elektroenergetyczną 15 kV wyprowadzoną ze stacji 110/15 kV w Gorzowie Śląskim, dostosowaną do obecnego stopnia zainwestowania. Obszar gminy położony jest z dala od dużych aglomeracji miejskich, ale posiada z nimi dogodne połączenia komunikacyjne, co sprawia, że stanowi bazę wypadową dla mieszkańców Górnego Śląska i nie tylko. Teren gminy powiązany jest siecią dróg ze stolicą województwa (miastem Opole), oddaloną od obszaru o ok. 60 km i ośrodkami powiatowymi: miastem Kluczbork i miastem Olesno o ok. 20 km. Inne duże ośrodki powiązane komunikacyjnie z Gorzowem Śląskim to: Wieluń (ok. 27 km), Częstochowa (ok. 70 km), Łódź (ok. 130 km), Katowice (ok. 130 km), Wrocław (ok. 120 km), Poznań (ok. 230 km). Sieć komunikacyjną tworzą przede wszystkim drogi krajowe, wojewódzkie i powiatowe. W związku z tym, że na obszarze gminy krzyżują się drogi: krajowa Nr 45 z wojewódzką Nr 487, istnieje dogodne ułatwienie łączności komunikacyjnej gminy z całym krajem.

Zaopatrzenie w wodę

Wszystkie miejscowości w gminie Gorzów Śląski są wyposażone w sieć wodociągową. Na terenie gminy Gorzów Śląski wyznaczono jedynie bezpośrednie strefy ochronne ujęć wód podziemnych, z których gmina zaopatrywana jest w wodę pitną:

- ujęcie Gorzów Śląski – składające się z zespołu trzech studni, w tym dwóch czynnych, które czerpią wodę z poziomu jurajskiego; wydajność eksploatacyjna ujęcia wynosi 40 m³/h, natomiast wydajność maksymalna według pozwolenia wodnoprawnego to 60 m³/h;
- ujęcie Uszyce – składające się z zespołu dwóch czynnych studni, które czerpią wodę z poziomu jurajskiego; wydajność eksploatacyjna ujęcia wynosi 20 m³/h, natomiast wydajność maksymalna według pozwolenia wodnoprawnego to 60 m³/h;
- ujęcie Goła – składające się z zespołu dwóch czynnych studni, które czerpią wodę z poziomu jurajskiego; wydajność eksploatacyjna studni nr 1 wynosi 7 m³/h, a studni nr 2 5,7 m³/h; natomiast wydajność maksymalna całego ujęcia według pozwolenia wodnoprawnego to 40 m³/h.

Odprowadzanie ścieków

Na terenie gminy funkcjonuje kolektor sanitarny, z punktem zlewnym w Gorzowie Śląskim, tłoczący ścieki do mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków komunalnych w Praszce. Skanalizowanych jest pięć cztery miejscowości: Gorzów Śląski, Jamy, Kozłowice i Pawłowice, Jastrzygowice. Długość sieci kanalizacyjnej wynosi ok. 50 km.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Przez teren gminy przebiegają linie elektroenergetyczne 400 kV i 110 kV. Gmina dysponuje siecią elektroenergetyczną 15 kV wyprowadzoną ze stacji 110/15 kV w zlokalizowanej na

terenie gminy, dostosowaną do obecnego stopnia zainwestowania.

Zaopatrzenie w ciepło

Na terenie Gminy Gorzów Śląski brak jest zorganizowanego scentralizowanego systemu ciepłowniczego (nie istnieją koncesjonowane zakłady produkujące ciepło – ciepłownie, elektrociepłownie). Zaopatrzenie w ciepło opiera się na indywidualnych źródła ciepła oraz lokalnych kotłowniach zasilanych głównie paliwem stałym.

Zaopatrzenie w gaz

Miasto Gorzów Śląski jest w pełni zgazyfikowane. Gazociąg średniego ciśnienia jest doprowadzony od strony Praszki, przez wieś Szyszków. Sieć gazowa poprowadzona jest wzdłuż najważniejszych ulic miasta i umożliwia dostawę gazu zarówno do odbiorców przemysłowych, nielimitowych jak i indywidualnych. Na terenie gminy Gorzów Śląski zlokalizowany gazociąg wysokoprężny Bąków-Kozłowice wraz ze stacją redukcyjno-pomiarową usytuowaną w Kozłowicach oraz gazociąg przesyłowy DN 100 przebiegający przez Gorzów Śląski, Więckowice i Dębinę.

Gospodarka odpadami

Gmina Gorzów Śląski jest właścicielem nieruchomości położonej w Krzyżanowicach, na terenie której znajduje się składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne.

4. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Marszałek Województwa Opolskiego sporządził Audyt krajobrazowy województwa opolskiego przyjęty Uchwałą nr XIV/158/2025 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 25 marca 2025 r.

Audyt krajobrazowy to nowe narzędzie polityki przestrzennej na obszarze województwa opolskiego, ukierunkowane na ochronę, gospodarowanie i planowanie przestrzeni w aspekcie krajobrazowym. Audyt identyfikuje, charakteryzuje i ocenia wszystkie krajobrazy województwa wskazując te, które mają dla społeczności najwyższe wartości, dostarczając obiektywnych dowodów ich rzeczywistej wyjątkowości (tzw. krajobrazy priorytetowe). Audyt wskazuje również zagrożenia dla krajobrazów oraz rekomendacje dotyczące ich ochrony i zagospodarowania.

Podstawę prawną opracowania audytu krajobrazowego stanowi Ustawa o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (24.04.2015 r.), transponowana do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 38 upzp), a zakres jego tematyki określa Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 11 stycznia 2019 r. w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 537).

Prace merytoryczne nad sporządzeniem audytu krajobrazowego województwa opolskiego rozpoczęły się na podstawie Uchwały nr 1142/2019 Zarządu Województwa Opolskiego z dnia 24 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do prac nad sporządzeniem projektu Audytu krajobrazowego województwa opolskiego. Zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez krajobraz priorytetowy należy rozumieć krajobraz szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe, i jako taki wymagający zachowania lub określenia zasad i warunków jego kształtowania.

Na terenie gminy Gorzów Śląski nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych.

5. Uwarunkowania dla zabudowy i zagospodarowania terenów wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym

W opracowaniu ekofizjograficznym sporządzanym na potrzeby Planu ogólnego, określając uwarunkowania oraz predyspozycje środowiskowe, wpływające na rozwój przestrzenny gminy, skupiono się na wskazaniu obszarów:

- których użytkowanie i zagospodarowanie, z uwagi na cechy zasobów środowiska i ich rolę w strukturze przyrodniczej gminy, powinno pozostać podporządkowane

potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej,

- ograniczeń dla rozwoju gminy, obejmujących przede wszystkim strefy trudnych warunków gruntowo-wodnych, występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska, w tym również tych wynikających z antropopresji i związanej z tym konieczności ochrony życia i bezpieczeństwa człowieka,
- predysponowanych do funkcji użytkowych.

Wskazując w opracowaniu ekofizjograficznym przyrodnicze uwarunkowania rozwoju gminy wzięto pod uwagę przede wszystkim tereny o szczególnych walorach przyrodniczych, pełniących funkcje siedliskotwórcze, charakteryzujące się obecnością zbiorowisk roślinnych o wysokiej bioróżnorodności i stanowiących najcenniejsze ostoje licznej, w tym podlegającej ochronie, fauny, determinujące sposób zagospodarowania i użytkowania terenów. W tym zakresie wskazano obszary, które obecnie pełnią głównie funkcje przyrodnicze i które, z uwagi na objęcie ich formami ochrony przyrody, należy obowiązkowo uwzględnić i zachować w strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Wśród przyrodniczych uwarunkowań rozwoju wskazano również inne tereny zieleni, zarówno te położone w zasięgu pierścieniowo-klinowego systemu zieleni, jak i poza tym systemem. W tej grupie obszarów wskazano:

- lasy,
- część łąk położonych w zasięgu gruntów rolnych,
- tereny zieleni urządzonej, w tym większość istniejących parków, zieleńców i skwerów oraz tereny zieleni urządzonej, które zostały wskazane w obowiązujących planach miejscowych, o powierzchni ok. 0,5 ha lub większe oraz większość nowych terenów zieleni urządzonej wskazanych już w Studium na obszarach zurbanizowanych, zwłaszcza tych o słabszej dostępności mieszkańców do terenów zieleni urządzonej o powierzchni większej niż 0,5 ha,
- tereny cmentarzy,
- tereny ogrodów działkowych.

Tereny zieleni bazujące na dolinach głównych rzek, odgrywają szczególną rolę w przewietrzaniu miasta oraz ochronie jego zasobów wodnych, obejmujących liczne ciekie, rowy, zbiorniki wodne oraz tereny podmokłe. Zapewniają łączność ekologiczną zarówno terenów zieleni funkcjonujących w granicach miasta, jak i zlokalizowanych poza jego granicami rozległych obszarów cennych przyrodniczo. Tereny zieleni stanowią niezwykle istotną podbudowę biologiczną terenów zabudowanych, dlatego ich zachowanie powinno być priorytetem w realizacji nowego sposobu użytkowania terenu. Obszary te, ze względu na szczególnie istotne funkcje ekologiczne, powinny być zagospodarowane i użytkowane w sposób sprzyjający podtrzymaniu procesów biologicznych, uwzględniający funkcjonowanie mozaiki różnorodnych siedlisk. W zasięgu obszarów predysponowanych do funkcji przyrodniczej znajdują się również niewielkie tereny istniejącej zabudowy, tereny komunikacji czy infrastruktury technicznej, które ze względu na skalę opracowania ekofizjograficznego nie zostały wydzielone z dużych struktur przyrodniczych, a ich docelowe przeznaczenie zostanie określone w planach miejscowych.

Plan ogólny gminy dla terenów wskazanych jako przyrodnicze uwarunkowania rozwoju gminy wskazał głównie strefy: otwartą (SO), zieleni i rekreacji (SN) oraz cmentarzy (SC), a także w mniejszym zakresie także strefy: wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), usługową (SU), gospodarczą (SP), komunikacyjną (SK), infrastrukturalną (SI).

W opracowaniu ekofizjograficznym wskazano ograniczenia, których występowanie wpłynie będzie na możliwość lokalizacji różnych rodzajów funkcji w zasięgu wskazanych obszarów predysponowanych do funkcji użytkowych. W większości przypadków ich występowanie nie wyklucza możliwości zagospodarowania poszczególnych terenów, z wyjątkiem stref

zagrożenia powodziowego, bezpośredniej ochrony ujęć wody, czy też stref ograniczeń dla głównych elementów sieci infrastruktury technicznej. Wymaga to jednak uwzględnienia występowania szczególnych uwarunkowań, ograniczających katalog możliwych do wprowadzenia funkcji terenów oraz zastosowania szczególnych rozwiązań, uwzględniających lokalne uwarunkowania i ograniczenia.

Wśród ograniczeń wskazano:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- obszary stref ochronnych ujęć wody,
- tereny o złych warunkach gruntowo-wodnych,
- strefy napowietrznych linii elektroenergetycznych.

Wydzielając w Planie ogólnym gminy strefy planistyczne przeprowadzono szczegółową analizę ww. uwarunkowań i ograniczeń dla rozwoju przestrzennego. Większość z nich została omówiona we wcześniejszych rozdziałach. Ze względu stopień szczegółowości oraz brak możliwości zapisów tekstowych Plan ogólny nie zawiera bezpośrednich odniesień do wskazanych w opracowaniu ekofizjograficznym ograniczeń. Szczegółowe zasady ich uwzględniania będą wskazywane w planach miejscowych lub w trakcie ustalania decyzji o warunkach zabudowy.

Wskazanie obszarów predysponowanych do funkcji użytkowych wymagało przeanalizowania zagadnień związanych z lokalnymi uwarunkowaniami środowiskowymi, a także zagadnień związanych z koniecznością ochrony terenów o największej wartości przyrodniczej, stanowiących podstawowe elementy struktury przyrodniczej gminy. Przyjmując jako konieczność zachowanie najcenniejszych elementów struktury przyrodniczej i możliwie maksymalne zachowanie łączności ekologicznej poszczególnych elementów systemu przyrodniczego, z obszarów predysponowanych do funkcji użytkowych wyłączono obszary stanowiące elementy struktury przyrodniczej, uwzględnione w ramach przyrodniczych uwarunkowań rozwoju gminy, w tym obszary o wysokiej wartości przyrodniczej podlegające ochronie prawnej oraz te jeszcze nie objęte ochroną prawną, a także pozostałe tereny tworzące system zieleni. Tereny zlokalizowane poza obszarami przyrodniczych uwarunkowań rozwoju miasta zostały zatem wskazane jako obszary predysponowane do funkcji użytkowych. Dodatkowo wskazano tu również te tereny zieleni (lasów), dla których w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wskazano inne kierunki przeznaczenia niż zieleń (głównie tereny transportu niezbędne dla rozwoju podstawowego układu drogowego), które należy uwzględnić na etapie sporządzania planu ogólnego i planów miejscowych.

Plan ogólny dla terenów wskazanych jako obszary predysponowane do funkcji użytkowych wskazuje wszystkie typy stref planistycznych (z wyjątkiem SH). W zasięgu obszarów predysponowanych do funkcji użytkowych funkcjonują również tereny o walorach przyrodniczych stanowiących istotny element struktury terenów zabudowanych. Stanowią je mniejsze tereny zieleni urządzonej (skwery, zieleńce), zadrzewienia i zakrzewienia, które z uwagi na skalę nie zostały wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym. Stanowią one małe powierzchniowo enklawy zieleni, jednak ich funkcjonowanie wpływa pozytywnie na lokalną bioróżnorodność, mikroklimat oraz podnosi komfort życia mieszkańców. W tym zakresie istotne są również tereny zieleni nieurządzonej, położone wzdłuż mniejszych cieków i rowów, których zachowanie ma z kolei istotne znaczenie dla funkcjonowania lokalnych korytarzy ekologicznych.

W Planie ogólnym wydzielono również strefy planistyczne zieleni i rekreacji (SN) oraz wskazano strefy otwarte (SO), w tym dla terenów położonych wzdłuż mniejszych cieków, w celu zachowania ich walorów przyrodniczych i ich znaczenia w strukturach urbanistycznych.

6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową - ZAP

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, aby zdefiniować ilość terenów pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową, które można wyznaczyć w Planie ogólnym gminy, konieczne jest porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w całym mieście, w tym luk w istniejącej zabudowie.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażone w liczbie mieszkańców, oblicza się z uwzględnieniem prognozowanej liczby mieszkańców w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, łącznej powierzchni użytkowej mieszkań zgodnej z najnowszymi danymi oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań na jednego mieszkańca.

Zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. Poz. 2758) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczane jest wzorem:

$$\text{ZAP} = \text{M}_{20} - \text{PUM}_0 / \text{P}_{20}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

- **Prognozowana liczba mieszkańców (M_{20})**

Zgodnie z § 3 ust. 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną, a takie dane dostępne są z 2024 r. W związku z tym okres prognozy powinien obejmować 2044 r.

W 2024 r. liczba ludności gminy wyniosła 6 846 mieszkańców. Zgodnie z prognozami Głównego Urzędu Statystycznego liczba mieszkańców gminy Gorzów Śląski w 2044 r. wynosić będzie 5 244 osób.

$$\text{M}_{20} = 5244 \times 5\% = 5\,506,2 \text{ osób}$$

- **Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi PUM_0**

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (stan na 31.12.2024 r.) wskazują, że łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie wynosi:

$$\text{PUM}_0 = 209\,487,6 \text{ m}^2$$

- **Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P_{20}**

Zgodnie z § 3 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. Poz. 2758) prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (stan na 31.12.2024 r.) wskazują, że w gminie Gorzów Śląski:

$$P_0 = 30,6 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{-10} = 26,4 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{-20} = 23,8 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{20} = 39,0 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{20} = 37,4 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono za pomocą dwóch wzorów podanych w § 3 ust. 3 ww. rozporządzenia. Do dalszych obliczeń przyjęto wynik pierwszego wzoru tj. wartość **39,0 m²/os.**

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Gorzów Śląski (ZAP)

$$\mathbf{ZAP = 269,01}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Gorzów Śląski wynosi 270 osób.

Zgodnie z §3 ust. 9 pkt 1 ww. rozporządzenia, w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż: 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000.

Wobec powyższego ZAP dla gminy ustalono na 1000 mieszkańców.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny gminy musi wyznaczać strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których **chłonność terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż 700 os. (70% zapotrzebowania) oraz większa niż 1300 osób (130% zapotrzebowania).**

Jednocześnie obowiązuje wyjątek opisany w art. 13d ust. 3 u.p.z.p. pozwalający na wyznaczenie obszarów przekraczających 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w terenach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ).

**WYJAŚNIENIA
ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH**

1. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 - analiza chłonności

Obliczanie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową jest niezwykle istotnym elementem, który pozwala wskazać ile jeszcze nowych terenów pod zabudowę należy przewidzieć, dla przyjętej w zapotrzebowaniu liczby mieszkańców.

W § 3 ust. 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów zawarto wytyczne na obliczenie chłonności.

Zgodnie z nimi metoda powinna uwzględniać:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia,
- 3) prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

W ramach obliczeń chłonności uwzględniono:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie poprzez przeprowadzenie analiz:
 - a) podziału na nowe tereny inwestycyjne i luki w istniejącej zabudowie, ponieważ udział funkcji mieszkaniowej na nowych terenach inwestycyjnych różnić się będzie od udziału tej funkcji w lukach w istniejącej zabudowie,
 - b) rodzaju zabudowy określonego na podstawie przyjętej strefy planistycznej,
 - c) parametrów określonych dla stref planistycznych:
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy,
 - liczbę kondygnacji oszacowaną na podstawie maksymalnej wysokości zabudowy;
 - d) chłonności terenów zabudowanych, poprzez badanie parametrów istniejącej zabudowy w sytuacji, gdy parametry określone w aktach planowania przestrzennego nie zostały w pełni wykorzystane na etapie realizacji zabudowy; analiza pozwoliła na określenie:
 - rzeczywistego udziału funkcji mieszkaniowej w terenach brutto wskazanych pod zabudowę mieszkaniową, co z kolei pozwoliło na uwzględnienie w Planie Ogólnym prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami,
 - rzeczywistego wykorzystania maksymalnych powierzchni zabudowy ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
 - rzeczywistego wykorzystania maksymalnych wysokości zabudowy wyrażonych w liczbie kondygnacji, ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
 - e) stosunku powierzchni użytkowej kondygnacji przeznaczonej na cele mieszkaniowe w zabudowie mieszkaniowej do powierzchni całkowitej kondygnacji,
 - f) trendu lokalizacji lokali usługowych w budynkach w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej wyrażonego jako uśredniona, przyjęta liczba kondygnacji.

Ostatecznie, w wyniku dokonanych analiz, określono wskaźnik korygujący powierzchnię użytkową mieszkań, obliczoną na podstawie maksymalnych parametrów zabudowy określonych dla poszczególnych stref planistycznych.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny gminy musi wyznaczać strefy planistyczne

oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których chłonność terenów niezabudowanych nie może być większa niż **1300 os.** (130% zapotrzebowania).

Jednocześnie obowiązuje wyjątek opisany w art. 13d ust. 3 u.p.z.p. pozwalający na wyznaczenie obszarów przekraczających 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w terenach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ).

- **Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego**

Zgodnie z art. 13d u.p.z.p. wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

W związku z powyższym konieczne jest obliczenie chłonności terenów niezabudowanych objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie gminy Gorzów Śląski obowiązuje 5 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Charakteryzują się one różnym czasem uchwalenia, co wiąże się z różnym zakresem ustaleń dla poszczególnych terenów.

Dokumenty planistyczne gminy Gorzów Śląski:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gorzów Śląski - UCHWAŁA NR XXIII/157/2016 RADA MIEJSKA GORZOWA ŚLĄSKIEGO z dnia 25 sierpnia 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gorzów Śląski – ze zmianami
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

lp.	Nazwa dokumentu	Nr Uchwały	Nr Dziennika Urzędowego Województwa Opolskiego
1.	Uchwała nr II/9/2003 Rady Miejskiej w Gorzowie Śląskim z dnia 19.02.2003 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gorzów Śląski.	Uchwała nr II/9/2003	Dz. U. Woj. Opolskiego z 2003 r. nr 19 poz. 461
2.	Uchwała nr XLII/322/2022 Rady Miejskiej Gorzowa Śląskiego z dnia 22 czerwca 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych na gruntach geodezyjnych Zdziechowice, Goła, Krzyżanowice, Kobyla Góra i Pakoszów	Uchwała nr XLII/322/2022	Dz. U. Woj. Opolskiego z 2022 r. poz. 1992
3.	Uchwała nr XLVI/355/2010 z dnia 30.09.2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Gorzów Śląski w zakresie trasy gazociągu wysokiego ciśnienia wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz przewodami osłonowymi dla kabli do	Uchwała nr XLVI/355/2010	Dz.U. Woj. Opolskiego z 2010 r. poz. 1485

	transmisji danych		
4.	Uchwała nr VI/45/2007 z dnia 02.04.2007 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów w Gorzowie Śląskim i we wsi Jamy	Uchwała nr VI/45/2007	
5.	Uchwała nr XXXVIII/286/2014 z dnia 23 maja 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Gorzowie Śląskim i we wsi Jamy	Uchwała nr XXXVIII/286/2014	Dz. U. Woj. Opolskiego z 2014 r. poz. 1391

Na terenie gminy wyznaczono niezabudowane działki leżące w obszarach objętych planami oraz sprawdzono na jakich zasadach (określone wskaźniki urbanistyczne) plany dopuszczają ich zabudowanie. Ponadto sprawdzono czy kształt oraz powierzchnia wyznaczonych terenów umożliwia ich zabudowanie. Działki o zbyt małej powierzchni oraz kształcie uniemożliwiający zlokalizowanie budynku zostały odrzucone z dalszych analiz.

W celu obliczenia chłonności posłużono się parametrem wielkości działki budowlanej oraz wskaźnikiem intensywności zabudowy. Przyjęto, że dla działki budowlanej służącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchnia działki budowlanej wyniesie 1000 m², dla zabudowy zagrodowej powierzchnia działki budowlanej wyniesie 3000 m². Założono, że na jednej działce budowlanej powstanie jeden budynek, zawierający jeden lokal mieszkalny i zamieszkają w nim średnio 2,8 osoby.

Oznaczenie w mpzp	Powierzchnia w m ²	Założenia procentowe	Liczba działek budowlanych
MN	18 500 m ²	100	ok. 8
RM	213 000 m ²	100	ok. 71

Z powyższego wynika, że teren zabezpieczono dla 79 działek budowlanych.

Chłonność położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej wynosi 79 x 3, tj. **221,2 osób**.

Tereny chłonne w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy **nie przekraczają** łącznie 130% zapotrzebowania i są mniejsze niż 70% zapotrzebowania (700 – 1300 osób).

- **Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy, na terenach nieprzeznaczonych w planach miejscowych dla funkcji mieszkaniowej**

W celu obliczenia chłonności luk w zabudowie, objętych obszarami uzupełnienia zabudowy w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową, w tym zagrodową, w pierwszej kolejności, na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej, zidentyfikowano nieruchomości niezainwestowane i możliwe do zabudowy. Nie uwzględniono działek, których geometria nie pozwala na zabudowę, a także tych, które tworzą jedną nieruchomość poprzez funkcjonalnie powiązane zagospodarowanie np. ogrody przydomowe lub parkingi, z działkami już zabudowanymi. Efektem przeprowadzonej inwentaryzacji urbanistycznej był zbiór działek ewidencyjnych lub ich części, reprezentujący luki w zabudowie.

Przy wyznaczaniu chłonności terenów niezabudowanych, w tym terenów stanowiących luki w istniejącej strukturze zabudowy, przyjęto założenie, że ich przyszłe zagospodarowanie będzie kształtowane w sposób zbliżony do zagospodarowania terenów obecnie zabudowanych. W związku z powyższym przyjęto, iż średnia gęstość zaludnienia tych terenów odpowiadać będzie średniej gęstości zaludnienia istniejących terenów

zabudowanych.

Celem obliczenia chłonności zidentyfikowanych luk w zabudowie, powierzchnię każdego rozpoznanego obszaru pomnożono przez ustalony dla danej strefy maksymalny udział powierzchni zabudowy. Przyjmując założenie, że powierzchnia ta może być wykorzystana pod inne funkcję niż mieszkaniowa, pomniejszono wynik obliczenia dla każdego terenu. Dla tak ustalonej powierzchni ustalono średnią wielkość działki budowlanej oraz liczbę osób, która może zamieszkać na danej działce.

Liczba mieszkańców, dla których należy wyznaczyć nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, wynosi od 700 do 1300 osób. Przy założeniu średniej liczby 2,8 (między 2,6, a 2,9) osób na budynek mieszkalny, przy założeniu, że na jednej działce budowlanej znajduje się jeden budynek mieszkalny, odpowiada to potrzebie utworzenia 250 – 465 działek budowlanych. Z uwagi na nieznaczącą liczbę mieszkańców zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (luk w zabudowie), pominięto ją w prowadzonych obliczeniach.

Średnia powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej przyjęta została na poziomie 2000 m² (działka dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ok. 1000 m², a dla zabudowy zagrodowej ok. 3000 m² - liczba działek dla jednej i drugiej funkcji na zbliżonym poziomie; wg innej metodologii średnia powierzchnia działki budowlanej wynosi 1800 – 2400 m², co również przekłada się na ok. 2000 m²), co daje łączną potrzebę terenową od 50 ha do 93 ha.

Uwzględniając wielofunkcyjność stref planistycznych (funkcje inne niż mieszkaniowe, komunikacja, infrastruktura techniczna, zieleń), zastosowano współczynnik korekcyjny +20%, co daje potrzebę wyznaczenia od 60 ha do 111,6 ha nowych terenów mieszkaniowych.

Szacuje się, że istniejące rezerwy terenowe umożliwiają w znacznej mierze realizację prognozowanego zapotrzebowania bez konieczności nadmiernego zwiększania zasięgu nowych terenów budowlanych.

Część potrzeb mieszkaniowych powinna zostać zaspokojona poprzez wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w ramach stref planistycznych SJ (zabudowa jednorodzinna) oraz SZ (zabudowa zagrodowa), powiększając OUZ.

Wskaźnik intensywności zabudowy netto dla tych terenów przyjęto w przedziale 0,15–0,25, co odpowiada niskiej, rozproszonej formie zabudowy charakterystycznej dla gmin miejsko-wiejskich i wiejskich.

Wskaźnik	Jednostka	Wartość min.	Wartość maks.
Liczba nowych mieszkańców	osoby	700	1300
Liczba budynków (działek)	szt.	250	465
Średnia pow. działki	m ²	2000	2000
Pow. nowych terenów mieszkaniowych (z korektą 20%)	ha	60	111,6

Na terenie gminy powierzchnia podstawowego OUZ (Pu) wynosi 297,8 ha.

Obliczono, że luki w zabudowie, po odjęciu działek lub części działek o niekorzystnych cechach geometrycznych i innych niekorzystnych uwarunkowaniach, stanowią 20,79 ha (ok. 7%), co umożliwi powstanie 101 działek budowlanych o powierzchni 2000 m², razy 2,8 osoby, tj. teren dla **282,8 osób**.

Zatem, liczba mieszkańców, dla których istnieją chłonne tereny budowlane w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy (podstawowego) wynosi 282,8 osób.

Jest to liczba mniejsza od 700 (70% ZAP), co uzasadnia konieczność wyznaczenia stref planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkaniową. Aby nie doprowadzać do nadmiernego rozproszenia zabudowy postanowiono o wyznaczeniu stref planistycznych dla zabezpieczenia potrzeb gminy wyłącznie poprzez rozszerzenie OUZ. Rozszerzenie OUZ to

powierzchnia 106,07 ha, minus 20% dla infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i niekorzystnych uwarunkowań, tj. 84,86 ha, tj. 424 działki budowlane, razy 2,8 osoby tj. **1187 osób**.

- **Podsumowanie**

Chłonność terenów obliczona dla stref SJ i SZ, przy uwzględnieniu uśrednionych wskaźników, jest porównywalna z wynikami bilansowania terenów i obliczania ich chłonności, przedstawionymi w Zeszytach Metropolitalnych (2022). Dla celów określenia obecnego, średniego wskaźnika gęstości zaludnienia terenów gminy, dokonano wyliczenia powierzchni terenów zabudowanych budynkami o funkcji mieszkalnej. Do obliczeń uwzględniono działki zabudowane lub ich części tak, aby w jak największym stopniu odzwierciedlić istniejącą gęstość zaludnienia. Aby uzyskać intensywność zabudowy jak najbardziej zbliżoną do rzeczywistej, na terenach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkalnej. Z uwagi na brak wpływu na wynik analiz pominięto zabudowę wielorodzinną.

W związku z powyższym w planie ogólnym gminy nie wyznaczono terenów chłonnych poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarami uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Trzeba wyjaśnić, że liczba mieszkańców, dla których należy wyznaczyć tereny budowlane wynosi od 700 do 1300.

Po przeprowadzeniu powyższych analiz otrzymano następujące wyniki:

- chłonność położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej wynosi **221,2 osób**,
- chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy, na terenach nieprzeznaczonych w planach miejscowych dla funkcji mieszkaniowej, wynosi **282 osoby**,
- chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy (rozszerzenie OUZ), na terenach nieprzeznaczonych w planach miejscowych dla funkcji mieszkaniowej, wynosi **1187 osób**,

W sumie niezabudowane tereny mieszkaniowe w ramach planów miejscowych oraz obszarów uzupełnienia zabudowy wraz z rozszerzeniem zapewniono dla **1690,2 osób**.

Nie wyznaczono stref planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkaniową poza obszarami uzupełnienia zabudowy oraz obszarami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

Podkreślić należy, że niezależnie od przyjętej metodologii obliczeń, utrzymanie rozwoju zabudowy mieszkaniowej, tj. wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, tj. stref w których dopuszcza się funkcję mieszkaniową, wyłącznie w granicach:

- **obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla których wyznaczona została funkcja mieszkaniowa,**
- **obszarów uzupełnienia zabudowy oraz**
- **obszarów z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej,**

spełnia wymagania art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy OUZ - w granicach określonych w planie ogólnym

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w Planie ogólnym gminy określono obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ), które, zgodnie z art. 61 tej ustawy, stanowią jeden z warunków

koniecznych dla możliwości ustalenia decyzji o warunkach zabudowy dla nowych inwestycji. Ponieważ gmina nie jest pokryta w 100% powierzchnią obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego uzasadnione jest zapewnienie podstaw prawnych dla możliwości inwestowania na pozostałym obszarze, zwłaszcza w sytuacji uzupełnienia zabudowy w istniejących lukach. Odpowiednie wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy pozwoli na koncentrację zabudowy i zapobieganie niekontrolowanemu rozlewaniu miasta i innych zwartych obszarów, racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, ochronę systemu zieleni i terenów cennych przyrodniczo oraz kulturowo.

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z przepisami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Zgodnie z § 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wyznaczono „bazowe” granice OUZ.

W kolejnym kroku, zgodnie z zasadą określoną w § 1 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, nie ograniczono „bazowego” OUZ.

Na terenie gminy obowiązuje 5 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Proces inwestycyjny poza terenami objętymi planami miejscowymi opiera się na wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a u.p.z.p. wydanie decyzji o warunkach zabudowy będzie możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy.

Ze względu na fakt, iż powierzchnia obowiązujących planów miejscowych nie pokrywa większości obszaru gminy, zasadne jest wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy aby umożliwić mieszkańcom gminy oraz inwestorom proces inwestycyjny w oparciu o plan ogólny gminy.

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z §1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729, dalej rozporządzenie OUG).

W pierwszej kolejności określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Do ww. zgrupowania uwzględniono wyłącznie:

1. budynki przemysłowe o symbolu 101,
 2. budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
 3. budynki biurowe o symbolu 105,
 4. budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
 5. budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
 6. pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
 7. budynki mieszkalne o symbolu 110,
- według Klasyfikacji Środków Trwałych.

Następnie wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu ww. budynków położonych w zgrupowaniach.

Zgodnie z §1 ust. 1 pkt 3 ww. rozporządzenia do obszarów dodano obszary o jednostkowej powierzchni, nie większej niż 5000 m² ograniczone z każdej strony wyznaczonym obszarem. Wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wyznaczenia krzywej w odległości 50 m od obrysu budynków i dodania jednostek o powierzchni nie większej niż 5000 m², wyznaczono krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów, zgodnie z §1 ust. 1 pkt 4

rozporządzenia OUZ.

Obszar ten wygenerowany został automatycznie przy użyciu narzędzia pn. Wtyczka APP 2, udostępnionego przez Ministra Rozwoju i Technologii.

Obliczanie OUZ

a) Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy otrzymana po wykonaniu czynności wymienionych w § 1 ust. 1 pkt 1-3 (**Pb**): 8 192 535,36 m².

b) Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy otrzymana po wykonaniu czynności wymienionych w § 1 ust. 1 (**Pu**): 2 978 143,19 m².

Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$Pp = 25\% * (Pb - Pu)$$

gdzie:

Pp – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 rozporządzenia OUZ, w wyniku rozszerzenia ich granic,

Pb – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia OUZ,

Pu – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. Rozporządzenia.

c) Obliczono powierzchnię obszaru uzupełnienia zabudowy, będącej wynikiem czynności, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 4 i 5 rozporządzenia i wykonano działanie, zgodnie ze wzorem:

$$Pp = 25\% * (8\,192\,535,36\,m^2 - 2\,978\,143,19\,m^2) = 1\,303\,598,04\,m^2$$

„Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia, można ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy oraz dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem.”

Łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy, możliwa do wyznaczenia w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia ich granic: **1 303 598,04 m² - 130,36 ha.**

W wyniku prac planistycznych postanowiono o powiększeniu obszarów uzupełnienia zabudowy do wartości **106,44 ha.**

Cytując uzasadnienie do rozporządzenia:

„Do ostatecznej delimitacji granicy obszarów uzupełnienia zabudowy powinny być również brane dodatkowo okoliczności wynikające z uregulowań zewnętrznych lub samego kierunku polityki przestrzennej, które w najlepszym stopniu potrafi zidentyfikować właśnie gmina. Potwierdza to zasadność pozostawienia jasno określonego pola do większej swobody dla gmin w dopasowaniu końcowego kształtu granicy tych obszarów do zidentyfikowanych potrzeb i możliwości rozwojowych”.

Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały zatem rozszerzone. Rozszerzenia dokonano na tereny pozbawione dotychczas zabudowy, w tym luki w istniejącej zabudowie – uwzględniając częściowo wnioski do procedury planistycznej, lokalizację sieci uzbrojenia terenu, występowanie gruntów wysokich klas bonitacyjnych oraz politykę przestrzenną

gminy. Zasięg rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy dostosowano do granic działek ewidencyjnych lub części działek tak aby na wskazanym obszarze była możliwość realizacji zabudowy w nawiązaniu do otaczającej zabudowy.

Dodać należy, że, zgodnie z art. 61 ust. 1a pkt 2 u.p.z.p., dla inwestycji polegającej na odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie obiektu budowlanego nie jest konieczne jego położenie w terenie obszaru uzupełnienia zabudowy.

3. Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Wyznaczenie stref planistycznych oraz ustalenie gminnych standardów urbanistycznych w zakresie gminnego katalogu stref planistycznych obejmującego profile funkcjonalne i wartości nieprzekraczalnych parametrów, stanowi podstawowy cel sporządzenia Planu ogólnego gminy.

Wyraz polityki przestrzennej gminy, uwzględniający kształtowany w ponad kilkusetletniej historii model funkcjonalno-przestrzenny, zapisano w przyjętym przez Radę Miejską Gorzowa Śląskiego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W trakcie sporządzania Studium wykonano szereg analiz obejmujących zarówno lokalne i ponadlokalne uwarunkowania, jak i współczesne trendy w rozwoju gmin. Projekt Studium poddano szerokim konsultacjom społecznym z mieszkańcami, inwestorami i środowiskami eksperckimi, a przyjęte w nim ostatecznie ustalenia stanowią podstawę do dalszego kształtowania rozwoju przestrzennego gminy.

Zawarte w studium kierunki przeznaczenia poszczególnych obszarów gminy stanowiły podstawę dla wyznaczania stref planistycznych w planie ogólnym gminy. w związku z powyższym, do generalnych założeń planu ogólnego przyjęto:

- zachowanie terenów zieleni o wyraźnie ukształtowanej strukturze przyrodniczej,
- zachowanie istniejących i umożliwienie realizacji nowych terenów zabudowy mieszkaniowej; wskazano tereny zróżnicowanych form zabudowy mieszkaniowej tworząc ofertę dla różnych grup odbiorców, przy jednoczesnym zachowaniu zwartości przestrzennej gminy; jako priorytet założono wykorzystanie terenów zurbanizowanych i zagospodarowanych, szczególnie tych, gdzie zapewniony jest dostęp do istniejącej infrastruktury transportowej i technicznej oraz aktywizujący przestrzeń niewykorzystanego potencjału terenów poprzemysłowych,
- zachowanie istniejących i umożliwienie realizacji nowych przestrzeni dla produkcji i usług,
- zachowanie i rozwijanie układu transportowego mającego na celu zrównoważony rozwój mobilności.

Oprócz kierunków wskazanych w studium do wyznaczenia stref planistycznych oraz ustalenia maksymalnych parametrów zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wzięto pod uwagę zapisy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przeniesienie do planu ogólnego wypracowanych w trakcie procedur planistycznych rozwiązań stanowi kontynuację przyjętej dla danych terenów polityki przestrzennej.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczając strefy planistyczne umożliwiające lokalizacje zabudowy mieszkaniowej w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia istniejącej zabudowy.

Poza przyjętą, jako generalne założenie, kontynuacją polityki przestrzennej gminy wyrażonej w obowiązujących dokumentach planistycznych, jako podstawę do wyznaczania stref planistycznych i ich parametrów przyjęto wyniki inwentaryzacji urbanistycznej stanu

istniejącego.

Do kwalifikowania poszczególnych terenów do stref planistycznych oraz do ustalania ich parametrów brano ponadto pod uwagę złożone w trakcie trwania procedury planistycznej sporządzania planu ogólnego wnioski formalne.

W planie ogólnym, w katalogu stref planistycznych, określono, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określają obligatoryjny oraz fakultatywny zakres powyższych ustaleń w ramach poszczególnych stref planistycznych. w planie ogólnym gminy ustalono wyłącznie obligatoryjne wskaźniki i parametry. jednocześnie strefy, dla których nie określono parametrów i wskaźników zostały wyłączone z obszarów uzupełnienia zabudowy, w związku z powyższym zasady realizacji ewentualnej zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu, określone zostaną na etapie sporządzania planów miejscowych, po przeprowadzeniu szczegółowych analiz i w toku pełnej procedury planistycznej.

Rozporządzenie ministra rozwoju i technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów określa minimalną wartość parametru powierzchni biologicznie czynnej, jaką gmina może wprowadzić do ustaleń planu dla poszczególnych stref planistycznych. jednocześnie dopuszcza obniżenie tej wartości, w przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi. W takim przypadku można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy. W związku z powyższym na terenach objętych obowiązującymi planami miejscowymi w planie ogólnym przyjęta została wartość ustalona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia Planu ogólnego gminy nie przesądzają o możliwości realizacji zabudowy o funkcji i parametrach mieszczących się w ich zakresie. Profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych oraz ustalone dla nich parametry stanowią maksymalne i minimalne ramy dla potencjalnego zagospodarowania poszczególnych terenów. Przeznaczenie terenu, mieszczące się w katalogu ustalonym w ramach danej strefy planistycznej, a także szczegółowe parametry, niewykraczające poza ramy wyznaczone w Planie ogólnym gminy, określone zostaną na etapie sporządzania planu miejscowego lub ustalania decyzji o warunkach zabudowy.

Istotny jest również fakt, iż niezależnie od określonych w Planie ogólnym stref planistycznych i parametrów, zastosowanie mają ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.

Ustalenia planu ogólnego gminy określono przy uwzględnieniu uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy. Obszar gminy podzielono w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne:

- SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- SU – strefy usługowe,
- SP – strefy gospodarcze,

- SR – strefy produkcji rolniczej,
- SI – strefy infrastrukturalne,
- SN – strefy zieleni i rekreacji,
- SC – strefy cmentarzy,
- SG – strefy górnictwa,
- SO – strefy otwarte,
- SK – strefy komunikacyjne.

Na terenie gminy nie wyznaczono strefy SH.

CHARAKTERYSTYKA STREF PLANISTYCZNYCH,

zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów:

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
			podstawowy	dodatkowy	
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
5	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
6	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30

7	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
8	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
9	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultury religijnej, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
10	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-
11	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-
12	SK	strefa komunikacyjna	teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-

Każda z wyznaczonych stref planistycznych posiada podstawowy profil funkcjonalny. W zależności od potrzeb – dla części stref wyznaczono profil dodatkowy.

Profile te są zgodnie z charakterystyką stref planistycznych określoną w Załączniku nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (dalej zwanym Rozporządzeniem).

Dla stref planistycznych określono, w zależności od potrzeb i wymogów, o których mowa w art. 13e ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne jako wartości:

- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- maksymalnej wysokości zabudowy,
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Przy określaniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref, kierowano się załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia. W niektórych przypadkach standard ten jest jednak niższy niż określony w charakterystyce stref planistycznych, co wynika z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przewiduje mniejszą wartość. Metodę ustalania niższej wartości tego wskaźnika określa art. 2 ust. 3 Rozporządzenia.

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ (SW)

Wyznaczone w Planie ogólnym gminy strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną obejmują istniejącą zabudowę i tereny przeznaczone pod tę zabudowę w planach miejscowych, a także w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, o ile możliwe było powiększenie OUZ.

W celu umożliwienia elastycznego podejścia do kształtowania przestrzeni na etapie sporządzania planów miejscowych lub decyzji o warunkach zabudowy do stref SW wprowadzono pełen katalog profili dodatkowych. Wyjątek stanowią jedynie zasady dotyczące możliwości realizacji w tych strefach obiektów handlu wielkopowierzchniowego.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych uwzględniają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w tej strefie, w tym minimalną powierzchnię biologicznie czynną zgodną z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. W związku z powyższym określone gminne standardy urbanistyczne dla tej strefy kontynuują spójną politykę przestrzenną.

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ (SJ)

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowi istotny element w strukturze przestrzennej gminy. Do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną włączono tereny istniejącej zabudowy i tereny przeznaczone na ten cel w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Podkreślić należy, że strefą tą objęte zostały również tereny, dla których w mpzp zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowiła wyłącznie dopuszczenie lub funkcję uzupełniającą. Inne rozwiązania pozbawiałyby możliwości realizacji przedmiotowej zabudowy.

Ponadto, pod dalszy rozwój zabudowy jednorodzinnej wskazano tereny położone w granicach OUZ. Są to niewielkie obszary, stanowiące uzupełnienie luk w istniejącej zabudowie i nowe tereny, gdzie mimo braku zabudowy następują podziały działek i wskazany jest rozwój zabudowy mieszkaniowej.

W zakresie dodatkowych profili funkcjonalnych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną, z uwagi na brak uzasadnienia dla lokalizacji tego typu zabudowy w przestrzeni miejskiej, na terenie miasta wyłączono możliwość lokalizacji zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

Strefy te zostały wyznaczone w granicach:

- terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej, które charakteryzują się podobnymi uwarunkowaniami przestrzennymi, standardami kształtowania zabudowy i zasadami zagospodarowania terenu;
- terenów przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, m.in. pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- obszarów uzupełnienia zabudowy.

Wyznaczając przedmiotową strefę w obszarach uzupełniania zabudowy uwzględniano częściowo wnioski złożone w procedurze planistycznej oraz ustalenia obowiązującego dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ (SZ)

Na terenie gminy, znajdują się tereny zabudowy zagrodowej a także w dużej mierze jako pozostałość po dawnym sposobie użytkowania gruntów wsi, zlokalizowane są enklawy istniejącej zabudowy zagrodowej. Tereny te w Planie ogólnym wyznaczono jako strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową. Poza wskazaniem zabudowań istniejących, w tym ustalonych w planach miejscowych, wyznaczono niewielkie uzupełnienia zabudowy, jako nowych terenów pod zabudowę zagrodową. W zakresie profili funkcjonalnych, z uwagi na położenie stref SZ w sąsiedztwie terenów otwartych, często cennych przyrodniczo, z katalogu dopuszczonych profili wyłączono możliwość lokalizacji

wielkotowarowej produkcji rolnej oraz biogazowni.

Strefy te zostały wyznaczone w granicach terenów:

- istniejącej zabudowy zagrodowej, które charakteryzują się podobnymi uwarunkowaniami przestrzennymi, standardami kształtowania zabudowy i zasadami zagospodarowania terenu;
- przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę zagrodową;
- obszarów uzupełnienia zabudowy.

STREFA USŁUGOWA (SU)

Do strefy usługowej zakwalifikowano zdefiniowane w przestrzeni gminy tereny usługowe, na które składają się usługi zarówno publiczne jak i komercyjne. Grupę usług publicznych reprezentują usługi związane z publiczną nauką i oświatą, kulturą, opieką zdrowotną i społeczną oraz administracją. Poza ww. do stref SU włączono również mniejsze obiekty usługowe funkcjonujące na terenie całej gminy: kościoły, obiekty handlowe, biurowe i inne obiekty usługowe funkcjonujące w ramach osiedli mieszkaniowych.

Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę wartości uzdrowiskowych gminy, jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu, z zachowaniem zwartej zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO (SH)

Na terenie gminy nie wyznaczono strefy handlu wielkopowierzchniowego.

STREFA GOSPODARCZA (SP)

Strefa obejmuje obszary istniejącej lub planowanej zabudowy produkcyjno-usługowej, na których zakłada się rozwój funkcji produkcyjnych, w tym odnawialnych źródeł energii, magazynowo-składowych czy też baz transportowych.

Do strefy włączono również tereny przewidziane pod lokalizację instalacji produkcji energii z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 1000 kW.

W celu umożliwienia elastycznego formułowania zapisów na etapie sporządzania planów miejscowych lub w decyzjach o warunkach zabudowy w strefie gospodarczej ustalono pełen katalog profili dodatkowych.

Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego,

w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ (SR)

Strefa obejmuje obszary istniejącej lub planowanej zabudowy produkcyjno-usługowej związanej ściśle z produkcją rolniczą, na których zakłada się rozwój funkcji produkcyjnych w rolnictwie, w tym odnawialnych źródeł energii, czy magazynowo-składowych związanych z produkcją rolniczą.

Strefy produkcji rolniczej wskazano na terenach istniejącej produkcji w gospodarstwach rolnych, wyznaczono je zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ponadto strefy produkcji rolniczej zostały wyznaczone w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej w ramach uzupełnienia istniejących terenów zabudowy oraz w terenach istniejącej zabudowy gospodarczej w gospodarstwach rolnych. Tereny przeznaczone pod strefy produkcji rolniczej mają za zadanie umożliwić rozwój istniejących gospodarstw rolnych i działalności rolniczej. Wyznaczone strefy produkcji rolniczej umożliwią rozwój istniejących i powstanie nowych obiektów służących gospodarce rolnej w tym zakresie. Zasięg stref SR został wyznaczony w sąsiedztwie stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową w celu zapobiegania fragmentaryzacji zwartych kompleksów rolnych i umożliwienia prowadzenia racjonalnej gospodarki rolnej.

Dla tej strefy nie określono profilu dodatkowego, zgodnie z zasadami ustalonymi w załączniku nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, ale mógłby spowodować generowanie konfliktów przestrzennych.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Z uwagi na charakter strefy, określono standardy urbanistyczne, które uwzględnią wymogi technologiczne obiektów budowlanych związanych z produkcją rolniczą. Określone gminne standardy urbanistyczne mogą zostać doprecyzowane na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych i wymogów technologicznych. Gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

STREFA INFRASTRUKTURALNA (SI)

Wyznaczone w Planie ogólnym gminy strefy infrastrukturalne obejmują przede wszystkim tereny, ważnych z punktu widzenia funkcjonowania gminy, elementów infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem ścieków, dostarczaniem wody, zasilaniem w ciepło i energię elektryczną, gaz oraz zagospodarowaniem odpadów. Strefy te zawierają w sobie tereny, na których zlokalizowane są lub będą obiekty, budowle lub instalacje zawierające się w ww. systemach infrastrukturalnych. W profilach funkcjonalnych dodatkowych ujęto również tereny produkcji i usług mając na uwadze możliwość produkcji energii, w tym z odnawialnych źródeł energii (OZE), i jej magazynowania. W Planie ogólnym zrezygnowano z wyznaczenia stref infrastrukturalnych (SI) dla terenów, gdzie przewiduje się w przyszłości przekształcenia lub stwierdzono, że infrastruktura techniczna może rozwijać się w sposób elastyczny

i bazować na terenach infrastruktury technicznej ujętych we wszystkich strefach planistycznych.

STREFA ZIELENI I REKREACJI (SN)

Strefa zieleni i rekreacji stanowi, obok strefy otwartej, podstawowy element systemu zieleni gminy. Jednym z celów polityki gminy w zakresie ochrony i kształtowania systemu zieleni jest zarówno utrzymanie funkcji przyrodniczych, wzmocnienie odporności gminy na zmiany klimatu, jak również poprawa estetyki i podnoszenie jakości ich walorów oraz dążenie do zwiększenia dostępności mieszkańców do terenów zieleni.

Do strefy SN włączono przede wszystkim: większość parków, zieleńców i skwerów funkcjonujących w przestrzeni gminy, tereny zieleni urządzonej, nowe tereny zieleni urządzonej na obszarach zurbanizowanych, tereny sportu i rekreacji wskazywane dotąd w Studium bądź w planach miejscowych.

Zakres profili funkcjonalnych dodatkowych dla ww. stref, wraz z przyjętymi wyjątkami dla każdej z wymienionych kategorii, przedstawiono w załączniku nr 4.

STREFA CMENTARZY (SC)

Do strefy cmentarzy włączono wszystkie funkcjonujące na terenie gminy czynne cmentarze. Dla przedmiotowych stref dopuszczono pełen katalog profili dodatkowych, do uszczegółowienia lokalizacji funkcji na etapie sporządzania planu miejscowego.

Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwi uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwi zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego.

STREFA GÓRNICTWA (SG)

W Planie ogólnym gminy wyznaczono strefy górnictwa (SG).

STREFA OTWARTA (SO)

Tereny zakwalifikowane do strefy otwartej stanowią podstawowy element systemu zieleni gminy. Sposób zagospodarowania głównej struktury systemu zieleni jest podporządkowany ochronie wartości i zasobów przyrodniczych. System zieleni, poza niezaprzeczalnymi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi, jako całościowe założenie stanowi również niezwykle cenny element dziedzictwa kulturowego. Głównym celem ochrony systemu zieleni jest zapewnienie właściwego przewietrzania i napowietrzania gminy, retencjonowanie wód, ochrona przyrody, a także zapewnienie atrakcyjnej krajobrazowo i przyrodniczo przestrzeni rekreacyjnej dla mieszkańców.

Do strefy SO zaliczono m.in.: tereny rezerwatów przyrody, użytków ekologicznych, większość terenów położonych w obszarze chronionego krajobrazu, teren będących przedmiotami ochrony obszarów Natura 2000, inne obszary cenne przyrodniczo, których szczególne walory przyrodnicze zostały zidentyfikowane w specjalistycznych opracowaniach przyrodniczych, w tym korytarze ekologiczne największych dolin rzecznych, inne tereny zieleni nieurządzonej, tereny leśne i wskazywane do zalesień, przewidziane do zachowania użytki rolne (grunty rolne, sady, łąki, pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione oraz wody powierzchniowe.

Z uwagi na walory przyrodniczo-krajobrazowe, dla terenów położonych w części stref otwartych zrezygnowano z wprowadzania profili funkcjonalnych dodatkowych umożliwiających lokalizację elektrowni wiatrowych, słonecznych, geotermalnych, wodnych,

a także biogazowni. Na części jednak, uwzględniając potrzeby gminy i biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania przestrzenne, dopuszczono realizację elektrowni wiatrowych i elektrowni fotowoltaicznych.

STREFA KOMUNIKACYJNA (SK)

Strefy komunikacyjne w Planie ogólnym zostały wyznaczone z zastosowaniem dopuszczalnego zakresu strefy, zgodnie z którym do profilu podstawowego strefy komunikacji zaliczono tereny dróg głównych (drogi krajowe i wojewódzkie) w ich liniach rozgraniczających.

Dla planowanych obiektów transportowych, warunkiem włączenia do strefy komunikacyjnej (SK) była lokalizacja potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających tereny istniejące, tereny w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w odpowiednich decyzjach administracyjnych.

W Planie ogólnym połączono w strefie komunikacyjnej tereny o przeznaczeniach ujętych w profilu podstawowym, dlatego nie wyznaczono podziałów uwzględniających granice pomiędzy poszczególnymi systemami transportowymi.

Szereg obiektów infrastruktury transportowej, w związku z ograniczonym zakresem ustaleń Planu ogólnego, nie zostało włączonych dla stref komunikacyjnych (SK). Dotyczy to głównie terenów komunikacji drogowej: dróg lokalnych i dróg dojazdowych, dróg wewnętrznych, terenów komunikacji pieszo-rowerowej czy parkingów.

PODSUMOWANIE

1. Procedura formalno-prawna opracowania planu ogólnego gminy.

Rada Miejska Gorzowa Śląskiego podjęła uchwałę nr LVI/424/2023 z dnia 25 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Gorzów Śląski.

Następnie, w dniu 06.02.2025 r. ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez BIP i obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków w dniach od 06.02.2025 r. do 03.03.2025 r.

Zawiadomiono również na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego.

Do planu ogólnego wpłynęły wnioski od osób fizycznych i prawnych. Do planu ogólnego wpłynęło ok. 15 wniosków od instytucji publicznych, skierowanych do tut. organu w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego.

Wszystkie wnioski złożone w terminie zostały zarejestrowane i przeanalizowane. Decydowała data stempla pocztowego, wysłania maila lub pieczętka - w przypadku dostarczenia wniosku osobiście do urzędu.

Dokonując analizy wniosków naniesiono je wszystkie na mapy pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, jednocześnie naniesiono obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania oraz dokonano obliczeń w zakresie tzw. terenów chłonnych, tj. terenów, które zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w planach miejscowych, a dotychczas niezabudowanych. Kolejnym krokiem było wyznaczenie OUZ, tj. terenów uzupełnienia zabudowy, kształtowanych niezależnie od planów miejscowych. Wszystkie te działania prowadzone są w kontekście liczby ZAP, tj. zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

Treść wniosków jest znana, a ustalenia, dotyczące możliwości zagospodarowania danych obszarów, są wstępnym ustosunkowaniem się do treści wniosków. W ramach opiniowania i uzgadniania instytucje będą mogły domagać się wprowadzania zmian w projekcie – zgodnie ze swoimi kompetencjami. Wówczas wnioski złożone do Planu Ogólnego będą mogły zostać jednoznacznie zweryfikowane.

2. Podsumowanie

Przyjęcie planu ogólnego ma na celu określenie ram przestrzennych dla zrównoważonego i harmonijnego rozwoju gminy. Dokument ten stanowi kluczowe narzędzie kształtowania polityki przestrzennej, definiując kierunki rozwoju gminy, z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców, ochrony środowiska, a także uwarunkowań gospodarczych i społecznych.

Realizacja zapisów planu ogólnego umożliwi bardziej efektywne zaspokajanie potrzeb społecznych, zwiększy atrakcyjność inwestycyjną oraz poprawi warunki życia jego mieszkańców. Dodatkowo, plan ten stworzy solidne podstawy do podejmowania decyzji inwestycyjnych w sposób przejrzysty i zgodny z interesem publicznym, wspierając rozwój lokalnej społeczności.

Plan ogólny jest fundamentalnym elementem strategii rozwoju przestrzennego gminy, zapewniając formalną i merytoryczną podstawę dla przyszłych działań urbanistycznych. Projekt planu ogólnego dla gminy spełnia wymogi obowiązujących przepisów prawa i może zostać przedłożony Radzie Miejskiej do uchwalenia.

Po uchwaleniu, plan ogólny stanie się podstawowym dokumentem umożliwiającym realizację spójnej i efektywnej polityki przestrzennej, dostosowanej do oczekiwań lokalnej społeczności i potrzeb rozwojowych gminy.

3. Źródła danych.

- Mapa kompleksów rolniczej przydatności gleb – WBGiTR Katowice
- Przydatność rolnicza gleb – IUNG, Puławy
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gorzów Śląski - UCHWAŁA NR XXIII/157/2016 RADA MIEJSKA GORZOWA ŚLĄSKIEGO z dnia 25 sierpnia 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gorzów Śląski,
- UCHWAŁA NR VI/39/2024 RADY MIEJSKIEJ GORZOWA ŚLĄSKIEGO z dnia 25 września 2024 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Gorzów Śląski na lata 2024-2030 wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Gorzów Śląski na lata 2024-2030”
- Uchwała Nr XI/75/2025 Rady Miejskiej Gorzowa Śląskiego z dnia 22 stycznia 2025 r. w sprawie przyjęcia Raportu z realizacji „programu Ochrony Środowiska dla Gminy Gorzów Śląski na lata 2022-2025 z uwzględnieniem lat 2026-2029” za lata 2022-2023
- UCHWAŁA NR XXIV/188/2021 RADY MIEJSKIEJ GORZOWA ŚLĄSKIEGO z dnia 27 stycznia 2021 r. w sprawie przyjęcia „Programu opieki nad zabytkami gminy Gorzów Śląski na lata 2021-2024”
- Gminna Ewidencja Zabytków gminy Gorzów Śląski
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Opolskiego, 2019 r.
- Stanowisko Wojewódzkiej Rady Ochrony Przyrody w Opolu w sprawie ochrony krajobrazu w procesie lokalizacji farm elektrowni wiatrowych na terenie województwa opolskiego, 2008 r.
- Opracowanie ekofizjograficzne województwa opolskiego, Urząd Marszałkowski Województwa Opolskiego, Opole, 2008 r.
- Przestrzenne uwarunkowania rozwoju energetyki wiatrowej w województwie opolskim, Urząd Marszałkowski Województwa Opolskiego, Opole, 2010;
- Stan środowiska w województwie opolskim w roku 2010, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Opolu, Opole, 2011
- Praca zbiorowa pod redakcją A. S. Kleczkowskiego - Mapa obszarów Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) w Polsce wymagających szczególnej ochrony - Instytut Hydrogeologii i Geologii Inżynierskiej AGH Kraków, 1990
- Mapa hydrograficzna w skali 1:50 000, Główny Urząd Geodezji i Kartografii
- Mapa sozologiczna w skali 1:50 000, Główny Urząd Geodezji i Kartografii
- Wytyczne w zakresie prognozowania oddziaływań na środowisko farm wiatrowych, GD OŚ, Warszawa 2011
- Wytyczne dotyczące oceny oddziaływania elektrowni wiatrowych na ptaki, GDOŚ, Warszawa 2011
- Wytyczne dotyczące oceny oddziaływania elektrowni wiatrowych na nietoperze, GDOŚ, Warszawa 2011
- Kondracki J. Geografia fizyczna Polski, PWN, Warszawa 1981 wyd. V

Materiały kartograficzne

- mapa topograficzna dla obszaru gminy Gorzów Śląski
- wektorowa mapa ewidencyjna gminy Gorzów Śląski w dxf
- baza obiektów topograficznych BDOT10K - <https://gis.slaskie.pl/bezplatne-dane/>
- geoportal.gov.pl,
- mapa zagrożenia powodziowego i mapa ryzyka powodziowego – pliki shp. pozyskane od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie
- Mapa geologiczna Polski w skali 1:200 000, arkusz B nr 806 Olesno w skali 1:50 000 (WG, 1976 r.)

- Szczegółowa mapa geologiczna Polski w skali 1:50 000, arkusz nr 806 Olesno
- w skali 1:50 000 (WG, 1990 r.)
- Mapa hydrogeologiczna Polski, arkusz nr 806 Olesno w skali 1:50 000 (PIG, MŚ 1997 r.)
- Mapa hydrogeologiczna Polski. Pierwszy poziom wodonośny. Występowanie i hydrodynamika, arkusz nr 806 Olesno, (K. Rubin, H. Rubin, PIG, MŚ, PSH, 2011 r. dostęp sierpień 2018 r., <http://bazadata.pgi.gov.pl>)
- Mapa Głównych Zbiorników Wód Podziemnych w Polsce wymagających szczególnej ochrony (AGH, Kraków, 2012 r.)
- Mapa hydrograficzna Polski, Arkusz nr 34-050B (<http://www.kzgw.gov.pl/index.php/pl/materialy-informacyjne/rastrowa-mapa-podzial-hydrograficznegopolski>).
- Materiały uzyskane z Nadleśnictwa Olesno
- Mapy obszarów zagrożonych podtopieniami <http://www.psh.gov.pl/> (PSH)
- Mapa zagrożenia powodziowego <http://mapy.isok.gov.pl/> (ISOK)

Inne źródła:

- <https://zabytek.pl>,
- <https://sipww.pl>,
- kzgw.gov.pl,
- baza.pgi.gov.pl,
- <https://wody.isok.gov.pl>,
- <https://bdl.stat.gov.pl>,
- <https://crfop.gdos.gov.pl>,
- <https://uzdrowiska-pgu.pl>,
- <https://kpnmab.pl>,
- <https://www.bdl.lasy.gov.pl>,
- www.encyklopedialesna.pl.