PROJEKT PLANSZA

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA GOZDNICA

GŁÓWNY PROJEKTANT: MGR INŻ. ADAM SZNYDEL

PROJEKTANCI: MGR INŻ. PAULINA KACZMAREK

GOZDNICA 2025/2026

SPIS TREŚCI

CZĘŚĆ A

I. WSTĘP 4

1. Podstawa prawna **4**

2. Cel i zakres opracowania **4**

3. Metody pracy i materiały źródłowe **5**

II. UZASADNIENIE 6

1. Położenie i charakterystyka terenu opracowania 6

2. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy o których mowa w art. 13b 7

2.1. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego 7

2.2. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny 12

2.3. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału 14

2.4. Obszary gruntów zmeliorowanych 14

2.5. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy 15

2.6. Strefy ochronne ujęć wody i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych 15

2.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji 15

2.8. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej 16

2.9. 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 16

2.10. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne 18

2.11. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne 18

2.12. Obszary ograniczonego użytkowania 19

2.13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji 19

2.14. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji 20

2.16. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne 20

2.17. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej 21

2.18 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego 21

2.19. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu 21

2.20. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe. 23

2.21. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska. 24

2.22. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. 27

3. Charakterystyka stref planistycznych. 27

3.1 Obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową..... 28
3.2 Obliczenia chłonności terenów niezabudowanych..... 29
4. Charakterystyka i przyczyny wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej. 34
5. Gminne standardy urbanistyczne 35
5.1 Gminny Katalog Stref Planistycznych. 36
5.2 Wyjaśnienia podjętych ustaleń planu ogólnego wynikające z lokalnych uwarunkowań. 53

CZĘŚĆ B

ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE:

1) **UWARUNKOWANIA PLANU OGÓLNEGO W SKALI 1:10 000**
2) **USTALENIA PLANU OGÓLNEGO NA TLE UWARUNKOWAŃ W SKALI 1:10 000**

I. WSTĘP

1. Podstawa prawna

Obowiązek sporządzenia planu ogólnego gminy wynika z art. 13a ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024, poz. 1130 ze zm.). Opracowanie to sporządzane jest dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu. Plan ogólny uchwala rada gminy.

W planie ogólnym obligatoryjnie określa się: strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne. Natomiast elementami fakultatywnymi są obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej.

Zgodnie z art. 13e ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024, poz. 1130 ze zm.) gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

Jednocześnie na podstawie art. 13h ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024, poz. 1130 ze zm.) wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Niniejsze uzasadnienie zostało sporządzone na potrzeby planu ogólnego Miasta Gozdnica, wywołanego uchwałą nr VII/35/24 Rady Miasta Gozdnica z dnia 28 listopada 2024 r.

W ramach planu ogólnego Miasta Gozdnica ustalono strefy planistyczne, gminne standardy urbanistyczne, w zakresie gminnego katalogu stref planistycznych obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszar zabudowy śródmiejskiej. Jednocześnie z uwagi na lokalne uwarunkowania odstąpiono od ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

2. Cel i zakres opracowania

Zgodnie z art. 13h ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024, poz. 1130 ze zm.) część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego musi zawierać 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;
- przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;
- przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
- sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.

Z kolei art. 13h ust. 3 ww. ustawy określa, że część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

- danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1;
- granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego może stanowić prezentacja graficzna obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących

uwarunkowania. Sporządzana jest w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali nie mniejszej niż 1:25 000.

Zgodnie z art. 24 ust. 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024, poz. 1130 ze zm.) uzgodnieniu nie podlega uzasadnienie projektu planu ogólnego albo projektu planu miejscowego.

Zakres opracowania obejmuje obszar objęty planem ogólnym, tj. cały obszar gminy miejskiej Gozdnica w jej granicach administracyjnych.

3. Metody pracy i materiały źródłowe

W celu sporządzenia planu ogólnego Miasta Gozdnica dokonano: analizy komponentów i cech środowiska przyrodniczego, oceny prawidłowości jego funkcjonowania, oceny stanu funkcjonowania oraz charakterystyki dotychczasowego zainwestowania badanego obszaru.

Wnioski wynikające z ww. analiz posłużą w sporządzeniu ustaleń i przeznaczeń terenów w Planie Ogólnym.

Niniejsze uzasadnienie opracowano wykorzystując:

Materiały kartograficzne

- mapa topograficzna dla obszaru gminy,
- www.geoportal.gov.pl,
- https://mgozdnica.e-mapa.net/,

Literatura:

- Atlas klimatu Polski, (red. H. Lorenc) IMGW w Warszawie, 2005,
- Ekologia a planowanie przestrzenne, Wiadomości Ekologiczne, t. XXXI, z.3, PAN, 1985,
- Fizjografia Urbanistyczna, A. Szponar, PWN Warszawa, 2003,
- Geografia Polski. Mezoregiony fizyczno-geograficzne, J. Kondracki, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 1994,
- Geograficzne badania środowiska przyrodniczego, Rychling A. (red.), PWN Warszawa, 2007,
- Geomorfologia, Klimaszewski M., PWN Warszawa, 1978,
- Koncepcja krajowej sieci ekologicznej ECONET-POLSKA. Fundacja IUCN, Warszawa,
- Mała retencja wodna w Wielkopolsce i jej uwarunkowania przyrodnicze M. Kraska, A. Kaniecki, PAN Kraków, 1995, Meteorologia i klimatologia dla rolników. J. Gumiński, Warszawa 1954,
- Meteorologia i klimatologia dla rolników. J. Gumiński, Warszawa 1954,
- Matuszkiewicz W. 2008. Przewodnik do oznaczania zbiorowisk roślinnych Polski, PWN, Warszawa.
- Matuszkiewicz J. M. 2008. Zespoły leśne Polski. PWN, Warszawa.
- Matuszkiewicz J. M. 2008. Potencjalna roślinność naturalna Polski. IGIPZ PAN, Warszawa.
- Matuszkiewicz J. M. 2008. Regionalizacja geobotaniczna Polski. IGIPZ PAN, Warszawa.
- Kupidura A., Łuczewski M., Kupidura P. 2011. Wartość krajobrazu. Rozwój przestrzeni obszarów wiejskich. PWN, Warszawa.
- Sudnik-Wójcikowska B. 2011. Rośliny synantropijne. MULTICO Oficyna Wydawnicza, Warszawa.
- Olaczek R. 2008. Skarby przyrody i krajobrazu Polski. Multico Oficyna Wydawnicza, Warszawa.
- Ochrona środowiska w gospodarce przestrzennej, L. Ryszkowski, A. Kędziora (red.), Prodruk, Poznań 2005,
- Strategiczny plan adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030,

Dokumenty, inne opracowania:

- Uchwała nr VII/35/24 Rady Miasta Gozdnica z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta Gozdnica,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gozdnica z 29 lutego 2000r., z późniejszymi zmianami,
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp. (PZPWL) uchwalony uchwałą Nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 2 maja 2018 r. poz. 1163),
- Krajowa strategia ochrony i zrównoważonego użytkowania różnorodności biologicznej oraz Program działań na lata 2007-2013, Warszawa 2007,
- II Polityka ekologiczna Państwa (dokument z perspektywą do 2025), Warszawa 2001,
- Polityka ekologiczna państwa w latach 2009-2012 z perspektywą do roku 2016, Warszawa 2008,
- „Strategiczny plan adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030" (SPA2020) (Warszawa, Październik 2013 r.),
- „Program ochrony i zrównoważonego użytkowania różnorodności biologicznej wraz z Planem działań na lata 2015-2020",
- Program ochrony środowiska dla województwa lubuskiego (do 2027 r.) - Uchwała nr XLIX/703/22 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 19 grudnia 2022 r.
- Aktualizacja programu ochrony powietrza dla strefy lubuskiej wraz z planem działań krótkoterminowych Uchwała Nr LVII/885/23 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 9 października 2023 r.
- Plan gospodarki odpadami dla województwa lubuskiego na lata 2024-2030 wraz z planem inwestycyjnym – Uchwała VIII/11/25 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 10 marca 2025 r.,
- Program ochrony środowiska przed hałasem dla województwa lubuskiego - Uchwała Nr II/16/24 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 17 czerwca 2024 r.
- Program usuwania wyrobów zawierających azbest z terenu województwa lubuskiego - Uchwała nr 153/2052/16 Zarządu Województwa Lubuskiego z dnia 13 grudnia 2016 r.
- Strategia Rozwoju Gminy Gozdnica na lata 2024-2030" przyjęta Uchwałą NR VIII/44/24 Rady Miasta Gozdnica z dnia 30 grudnia 2024 r.
- Audyt krajobrazowy województwa lubuskiego, przyjęty uchwałą Nr IV/66/24 Sejmiku Województwa Lubuskiego w dniu 28 października 2024 r.,

Powyższe materiały oraz informacje przekazane przez Urząd Miejski w Gozdnicy pozwoliły rozpoznać stan obecnego zagospodarowania terenu oraz polityki przestrzennej gminy.

II. UZASADNIENIE

1. Położenie i charakterystyka terenu opracowania

Miasto Gozdnica położone jest w południowej części województwa lubuskiego, w powiecie żagańskim. Gmina graniczy z 4 gminami: Iłowa (na wschód), Wymiarki (na północ), Przewóz (na zachód) oraz Węgliniec (na południe). Miasto Gozdnica, będąca siedzibą władz samorządowych, zlokalizowana jest w południowo-wschodniej części gminy, w odległości ok. 25 km od Żagania i 15 km od granicy polsko-niemieckiej. Na terenie miasta Gozdnica znajduje się nieczynna linia kolejowa. Przez obszar Miasta Gozdnica przebiegają drogi wojewódzkie: DW 300 (Iłowa - Gozdnica) oraz DW 350 (Bolesławiec - Łęknica).

Obszar gminy obejmuje ok. 23,93km², co stanowi 2,12% powierzchni powiatu żagańskiego. Zgodnie z danymi pozyskanymi z Głównego Urzędu Statystycznego, na dzień 31.12.2024 r. gminę zamieszkiwało 2 654 osób.

Teren opracowania obejmuje całą gminę, zgodnie z jej granicami administracyjnymi. Jest to przede wszystkim obszar miejski, częściowo zabudowany i zurbanizowany oraz częściowo niezabudowany. Zagospodarowanie

gminy, charakterystyczne jest dla obszarów miejskich, gdzie wykształcony został ośrodek o zwartej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz jednorodzinnej. Miasto wyposażone jest w tereny usługowe, które zapewniają potrzeby mieszkańców. Ponadto gmina charakteryzuje się rozległymi terenami leśnymi – Bory Dolnośląskie, tereny leśne zajmują około 68% powierzchni, natomiast użytki rolne ok. 20%. Dominującym sektorem gospodarki jest ceramika materiałów budowlanych z którego utrzymuje się znaczna część mieszkańców. Miasto Gozdnica posiada cenne walory przyrodnicze i krajobrazowe.

Obecnie obowiązującym dokumentem planistycznym dla całej gminy jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gozdnica z 2000 r. z późniejszymi zmianami.

Miasto Gozdnica w całości pokryte jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Łącznie obowiązują 3 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, uchwalane w latach 2006 – 2024.

2. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy o których mowa w art. 13b

Art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024, poz. 1130 ze zm.) określa katalog uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, które uwzględnia się na etapie sporządzania planu ogólnego. W przepisie wskazano konkretne obiekty i obszary związane ze szczególnymi zasadami ich zagospodarowania, formułowanymi przez właściwe do tego organy zgodnie z określonymi w przepisach podstawami formalnymi.

Jako uwarunkowania wskazane zostały także dokumenty strategiczne i opracowania diagnostyczne o największym znaczeniu dla sporządzanego planu ogólnego, zawierające rekomendacje dotyczące polityki przestrzennej, a także uwarunkowania, które powinny mieć wpływ na formułowanie ustaleń planu. Rozwiązanie to zapewni wychwycenie i należytą ochronę wartościowych elementów krajobrazu, w tym stanowiących lokalne dziedzictwo a kształtujących jakość przestrzeni danej gminy.

2.1. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego

W opracowaniu uwzględniono ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp. (PZPWL) uchwalony uchwałą NrXLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 2 maja 2018 r. poz. 1163), wydzielono takie strefy jak: system przyrodniczy, strefa społeczna, ochrona dziedzictwa kulturowego i turystyka, strefa ekonomiczno - gospodarcza, komunikacja i transport, infrastruktura techniczna oraz strefa obronności i bezpieczeństwa. Przedstawiony w planie województwa katalog ustaleń co do wyodrębnionych w nim stref tematycznych w odniesieniu do obszaru gminy Gozdnica uwzględnia uwarunkowania wynikające z obowiązującego prawa, jak i cech fizycznych przestrzeni. Zatem plan województwa w odniesieniu do poszczególnych stref stanowi:

1) strefa przyrodnicza:

- na obszarze gminy Gozdnica występują obszary objęte ochroną wynikającą z przepisów ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 z późn. zm.), takie jak:
    - obszar chronionego krajobrazu: Bory Dolnośląskie,
- obszary Natura 2000:
    - Przygiełkowiska Koło Gozdnicy (PLH 080055),
    - Wilki nad Nysą (PLH 080044),
    - Bory Dolnośląskie (PLB 020005).
- jak i pomniki przyrody (1) oraz użytki ekologiczne (1).

  PZPWL stanowi, iż obszary NATURA 2000 to obszary przyrodnicze o wysokim reżimie ochronnym, w których obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru, w tym w szczególności pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt oraz wpływać negatywnie

na gatunki, dla których wyznaczono obszar. Natomiast obszary chronionego krajobrazu to obszary o niższym reżimie ochronnym. W związku z tym tereny te podlegają zagospodarowaniu w sposób zapewniający utrzymanie pożądanego stanu równowagi w przyrodzie. Jednocześnie plan województwa zakłada, że:

- tereny prawnej ochrony przyrody oraz ich bezpośrednie sąsiedztwo, powinny podlegać ochronie przed nadmierną presją budowlaną, w tym mieszkaniową i rekreacyjną. Rozpraszanie i wkraczanie zabudowy w obszary cenne przyrodniczo, skutkuje zmniejszeniem powierzchni terenów otwartych i utratą funkcjonalności korytarzy ekologicznych, a także wzrostem presji antropogenicznej,
- wszelkie inwestycje, w tym inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, infrastruktury drogowej, transportu wodnego, ochrony przeciwpowodziowej, planowane w granicach lub w sąsiedztwie obszarów przyrodniczych objętych ochroną prawną powinny uwzględniać wskazania wynikające z obowiązujących zadań ochronnych i planów ochrony dla poszczególnych form ochrony przyrody,

Podkreślić należy, że wymienione powyżej obszary zaliczone zostały do obszarów kształtujących podstawowy system przyrodniczy województwa lubuskiego i nie stanowią terenów wykluczonych z możliwości zainwestowania pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi (ustawą, rozporządzeniami, zarządzeniami, uchwałami je powołującymi oraz z zadaniami i planami ochrony), gwarantującymi zachowanie zasobów przyrodniczych, dla ochrony których zostały powołane poszczególne formy ochrony przyrody,

- tereny cenne przyrodniczo objęte ochroną prawną stanowią jednocześnie potencjał do rozwoju turystycznego regionu. Rozwój turystyki powinien odbywać się po wyznaczonych trasach turystycznych, ograniczających niekontrolowaną penetrację obszarów cennych przyrodniczo,
- do szczególnie ważnych obszarów kształtujących sieć ekologiczną (obszary węzłowe) i stanowiących kluczowy ekosystem leśny, wymagający zachowania i ochrony w województwie lubuskim zaliczono m.in. Bory Dolnośląskie. W przypadku obszarów węzłowych oraz korytarzowych obejmujących kompleksy leśne należy przeciwdziałać fragmentacji i rozdrobnieniu oraz odtwarzać ich ciągłość poprzez dolesienia. Jednocześnie ochrona terenów leśnych powinna polegać przede wszystkim na utrzymaniu i zapewnieniu ciągłości użytkowania, poprzez ograniczenie przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, w tym w szczególności lasów ochronnych,
- ochronie przed nadmierną presją urbanistyczną powinny podlegać obszary otwarte, cenne przyrodniczo, atrakcyjne pod względem turystycznym. Na obszarach wyznaczonych dla ochrony krajobrazu (obszar chronionego krajobrazu) należy ograniczać możliwość lokalizacji turbin wiatrowych oraz obiektów kubaturowych niedostosowanych do otoczenia, poprzez odpowiednie zapisy w aktach planowania przestrzennego oraz w stosownych, nadrzędnych dokumentach dotyczących przedmiotowych obszarów ochronnych. Istotny element kształtujący krajobraz stanowią aleje drzew, które jeśli nie zagrażają bezpieczeństwu ludzi i mienia, powinny podlegać ochronie,
- na terenie gminy Gozdnica znajduje się 6 udokumentowanych złóż kopalin, w tym surowców ilastych ceramiki budowlanej i glin ceramicznych kamionkowych (złoże Gozdnica), glin ceramicznych kamionkowych i surowców ilastych ceramiki budowlanej (złoże Gozdnica II), surowców ilastych ceramiki budowlanej (złoże Gozdnica Rejon 111,1, złoże Gozdnica- Południe i złoże Klinkier) oraz piasków i żwirów (złoże Gozdnica-Wydma). Zatem należy mieć na uwadze, że wydobycie zasobów kopalin powinno odbywać się przy jednoczesnej ochronie walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
- obszar województwa lubuskiego jest zasobny w wody podziemne, które są łatwe w eksploatacji, jednak zagrożone wpływem zanieczyszczeń z powierzchni ziemi, zwłaszcza w rejonach dolin rzecznych. Najcenniejsze struktury wodonośne, Główne Zbiorniki Wód Podziemnych (GZWP), zostały udokumentowane i wyznaczono dla nich w miarę potrzeb obszary ochronne. Na obszarze gminy Gozdnica znajduje się GZWP nr 315. Wskazuje się na konieczność dostosowania polityki przestrzennego zagospodarowania do zasad i warunków określonych dla poszczególnych obszarów ochronnych, w których przede wszystkim:

- wskazuje się szczegółową analizę możliwości wpływu planowanych przedsięwzięć na środowisko wodne,
- ustala priorytet dla budowy kanalizacji sieci sanitarnej,
- wskazuje potrzebę kontroli istniejących obiektów potencjalnie niebezpiecznych dla wód - składowisk odpadów, dużych ferm hodowlanych, obiektów przemysłowych itp.

Zarówno dla wód podziemnych, jak i powierzchniowych, kluczowe jest zrównoważone i zintegrowane zarządzanie zasobami wód w układzie zlewniowym, obejmujące wszystkie działania wpływające na stan ekosystemów wodnych i od wody zależnych oraz uwzględniające wszystkie wody występujące w zlewni. Należy dążyć do poprawy jakości lub utrzymania stanu dobrego jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) i powierzchniowych (JCWP). Podkreślić również należy, że obszar całego województwa lubuskiego został zakwalifikowany do obszaru ochrony i kształtowania zasobów wodnych. Oznacza to, że działania mające na celu ochronę i kształtowanie zasobów wodnych należy prowadzić na terenie całego województwa, ze szczególnym uwzględnieniem działań w zakresie deficytu ilościowego i ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych jednolitych części wód podziemnych, w tym m.in. na terenie gminy Gozdnica. Dla obszaru ochrony i kształtowania zasobów wodnych przyjęto następujące zasady zagospodarowania:

- uwzględnianie w zagospodarowaniu potrzeb retencjonowania wód opadowych (obiekty małej retencji, zalesienia),
- rozbudowa infrastruktury technicznej, sprzyjającej ochronie środowiska przyrodniczego (regulacja gospodarki ściekowej w obszarach zurbanizowanych),
- ograniczanie lokalizowania obiektów uciążliwych dla wód podziemnych,

- w obszarach zabudowanych należy dążyć do rozwoju kanalizacji deszczowej lub odpowiedniego retencjonowania wód opadowych, wskazuje się na konieczność przejścia na gospodarkę niskoemisyjną we wszystkich sektorach, szczególnie w miejscach, gdzie odnotowuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów stężeń zanieczyszczeń powietrza, a także wszędzie tam, gdzie ciepło wytwarzane jest przede wszystkim ze źródeł indywidualnych, tj. w lokalnych kotłowniach i paleniskach domowych. Działaniem warunkującym poprawę efektywności energetycznej jest również termomodernizacja budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej,
- istotnym działaniem w zakresie ochrony przed hałasem jest uwzględnienie, na etapie opracowywania aktów planowania przestrzennego, właściwego strefowania funkcji terenów. Tereny o mniejszej wrażliwości na ponadnormatywny hałas (usługi, przemysł) należy lokalizować przy jego źródle, natomiast tereny o funkcjach wrażliwych na występowanie ponadnormatywnego hałasu należy tworzyć poza zasięgiem jego oddziaływania (m.in. strefy zamieszkania, wypoczynku i rekreacji, tereny cenne przyrodniczo).

2) strefa społeczna (osadnictwo i ład przestrzenny):

- należy podejmować działania zmierzające do niwelowania dysproporcji w dostępności do świadczeń zdrowotnych i dążyć do poprawy współpracy między jednostkami opieki zdrowotnej w celu poprawy jakości świadczeń zdrowotnych,
- gmina powinna dysponować szczegółową inwentaryzacją budynków mieszkalnych, z uwzględnieniem ich stanu ilościowego i jakościowego. Informacje o charakterystyce mieszkalnictwa w danej gminie stanowią podstawę do określania lokalnych potrzeb mieszkaniowych, także w zakresie niezbędnych remontów oraz rewaloryzacji budynków. Należy dążyć do podwyższenia standardów lokali mieszkalnych oraz obniżenia kosztów utrzymania, przy jak najlepszym wykorzystaniu dostępnych środków technicznych i finansowych,
- sieć osadnicza województwa lubuskiego, ma charakter policentryczny. Regularna struktura ośrodków osadniczych wspomaga rozwój konkurencyjnej gospodarki, spójności społecznej i terytorialnej, a

także ekorozwój. Zgodnie z przyjętą hierarchią sieci osadniczej w planie województwa, gmina Gozdnica została zakwalifikowana jako gminny ośrodek rozwoju. Plan województwa stanowi ponadto, że: „Dla pozostałych obszarów funkcjonalnych ośrodków subregionalnych oraz lokalnych, jak i dla obszarów skupionych wokół gminnych ośrodków rozwoju, również wskazuje się na niezbędne działania w zakresie podnoszenia jakości i dostępu do edukacji, usług z zakresu medycyny, kultury, rozrywki i turystyki, wspierania współpracy międzyregionalnej oraz integracji terytorialnej obszaru oraz wzmocnienia rynku pracy poprzez transfer innowacji i nowych technologii". Jednocześnie PZPWL stwierdza, że „Ośrodki lokalne oraz gminne ośrodki rozwoju, z punktu widzenia potencjału rozwojowego, pełnią rolę uzupełniającą w stosunku do większych miast w regionie, dlatego zostały uznane za ośrodki niższego rzędu",

- rozwój terenów zurbanizowanych powinien następować w nawiązaniu do kontekstu otoczenia, gdzie występuje kontynuacja funkcji oraz dostęp do podstawowych usług społecznych, takich jak edukacja, ochrona zdrowia bądź kultura i rekreacja. W pierwszej kolejności pod zagospodarowanie należy przeznaczać tereny charakteryzujące się dobrym sąsiedztwem oraz z pełnym uzbrojeniem, których stan planistyczny pozwala na lokalizację nowej zabudowy. Jednocześnie wszelkie działania z zakresu przeciwdziałania niekontrolowanemu rozprzestrzenianiu się miast powinny być podparte rzetelnym bilansowaniem terenów pod zabudowę, zgodnie z faktycznymi potrzebami. Zadanie to ma umożliwić jednoznaczne wyznaczenie obszarów do zabudowy tak, aby chronić przed zabudową tereny cenne przyrodniczo, krajobrazowo lub kulturowo. Oprócz stref ograniczeń w zagospodarowaniu, należy również wyznaczyć tereny wyłączone z zabudowy, które powinny obejmować m.in. obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Duże ograniczenia w zakresie możliwości rozwoju terenów zurbanizowanych zachodzą także na terenach parków krajobrazowych oraz obszarach Natura 2000. Szczególną strefą są tereny występowania złóż surowców, gdzie przy zagospodarowaniu należy uwzględnić wszelkie działania związane z wydobyciem surowców,
- akty planowania przestrzennego powinny zawierać niezbędne zapisy określające kierunek rozwoju terenów zurbanizowanych ośrodków osadniczych,
- wnosi się o prowadzenie racjonalnej gospodarki przestrzennej w oparciu o spójną politykę mieszkaniową mającą na celu zaspokojenie potrzeb mieszkańców gminy.

3) ochrona dziedzictwa kulturowego i turystyka:

- podstawowym elementem w zakresie ochrony obiektów zabytkowych w województwie lubuskim powinna być odpowiednia ich konserwacja i poprawa stanu technicznego. Wobec tego w celu lepszej ich ochrony potrzebna jest rewaloryzacja historycznych obiektów zabytkowych i dostosowanie ich do nowych potrzeb (przy jednoczesnym zachowaniu i ochronie pierwotnych walorów architektonicznych i historycznych). Dla efektywnej i pełnej ochrony substancji zabytkowej niezbędna jest stała inwentaryzacja obiektów o cennych walorach historycznych i kulturowych oraz sukcesywna aktualizacja ewidencji i rejestru zabytków,
- należy dążyć do objęcia zabytków odpowiednimi ustaleniami w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, określając zarówno warunki ich ochrony, jak i harmonijne kształtowanie ich otoczenia,
- szczególną troskę należy wykazać w zakresie ograniczenia wprowadzania elementów dysharmonizujących i dekomponujących cenny krajobraz kulturowy, jak reklamy, farmy wiatrowe, nadajniki komunikacyjne i inne. Ważna kwestią jest ponadto zahamowania procesów degradacji obiektów zabytkowych i ich otoczenia,
- szlaki kulturowe kształtować należy w powiązaniu ze szlakami różnych typów i rodzajów - rowerowymi, wodnymi, pieszymi, tematycznymi, wykorzystując również walory przyrodnicze,
- w ramach rewitalizacji wskazane są przedsięwzięcia zarówno o charakterze technicznym, jak i społecznym, gospodarczym, środowiskowym oraz przestrzenno-funkcjonalnym. Odnowa zabudowy,

nadawanie nowych funkcji obiektom zabytkowym, kształtowanie przestrzeni publicznych i terenów zieleni w tych obszarach powinno stanowić ważny element ochrony dziedzictwa kulturowego oraz narzędzie podnoszenia atrakcyjności obszarów zdegradowanych w kontekście turystycznym i społecznym. Działania rewitalizacyjne powinny obejmować przede wszystkim obszary odznaczające się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk społecznych, w tym bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji i kapitału społecznego, niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym. Procesy rewitalizacyjne powinny być inicjowane na etapie tworzenia programowania rewitalizacji i planowania przestrzennego (szczególnie planowania lokalnego) i odznaczać się wysokim stopniem partycypacji społecznej.

4) strefa ekonomiczno - gospodarcza.

- w części gminy Gozdnica PZPWL wskazuje obszary perspektywicznego występowania zasobów złóż węgla brunatnego (zasoby prognostyczne i perspektywiczne). Złoża perspektywiczne wymagają przeprowadzenia dalszych prac poszukiwawczych dążących do udokumentowania zasobów w kategorii umożliwiającej ubieganie się o koncesję,

5) komunikacja i transport:

- plan województwa dopuszcza przebudowę istniejącej sieci dróg krajowych i wojewódzkich, realizacje obejść drogowych oraz przepraw mostowych, które nie są wskazane w dokumencie,
- na obszarach miejskich o dużej gęstości zabudowy i dużej liczbie mieszkańców proponuje się wdrażanie drogowych środków ochrony uczestników ruchu w postaci infrastruktury dla pieszych i rowerzystów, ponadto zaleca się stosowanie stref ruchu uspokojonego. Zaleca się wyposażenie dróg krajowych i wojewódzkich w chodniki oraz drogi dla rowerów, z dopuszczeniem ich lokalizacji poza pasem drogowym,
- do gmin posiadających najniższą dostępność transportową do ośrodków wojewódzkich zakwalifikowano w PZPWL m.in. gminę Gozdnica,
- uchwałą nr 331/4626/23 z dnia 4 maja 2023 r. Zarząd Województwa Lubuskiego zatwierdził Plan inwestycji priorytetowych planowanych do realizacji na drogach wojewódzkich w latach 2021-2027, składający się z Listy priorytetowej oraz Listy zidentyfikowanych potrzeb. Na liście zidentyfikowanych potrzeb znalazła się taka inwestycja jak:
    - Modernizacja drogi woj. nr 300 na ode. Iłowa - Gozdnica,
- ze względu na przygraniczne położenie województwa, potrzeby obronne kraju, a także konieczność poprawy dostępności komunikacyjnej terenów przygranicznych na osi północ-południe oraz liczne walory turystyczne wzdłuż zachodniej granicy województwa, wyznacza się drogę rokadową której stan techniczny i parametry należy poprawiać w miarę możliwości finansowych. Wskazuje się m.in. następujący przebieg drogi:
    - DW350: Nowe Czaple - Przewóz - Gozdnica - granica województwa,
- dopuszcza się możliwość budowy nowych linii kolejowych, modernizację i odbudowę pozostałych nieczynnych bądź rozebranych linii i wznowienie ruchu pasażerskiego i towarowego,
- do gmin województwa lubuskiego posiadających najniższą dostępność transportową do ośrodków wojewódzkich zakwalifikowano m.in. gminę Gozdnica.

6) infrastruktura techniczna:

- linie elektroenergetyczne (istniejące oraz projektowane) powodują ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenów wokół nich. Wskazuje się na konieczność zachowania pasów ochrony od linii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zabezpieczenia rezerw terenowych pod projektowane inwestycje elektroenergetyczne,

- sugeruje się doprowadzenie sieci gazowej do niezgazyfikowanych miast, o ile spełniony jest warunek opłacalności ekonomicznej planowanej inwestycji. Rozbudowa sieci gazowej powinna być prowadzona w sposób zapobiegający rozproszeniu zabudowy,
- należy dążyć do zapewnienia rezerw terenowych pod budowę infrastruktury technicznej związanej z bezpieczeństwem energetycznym,
- budowa linii elektroenergetycznych powinna być prowadzona w sposób jak najmniej oddziałujący na otoczenie, wskazuje się by w miarę możliwości wykorzystywać istniejące korytarze linii elektroenergetycznych,
- rozbudowa infrastruktury teleinformatycznej jest niezbędna do prawidłowego rozwoju gospodarczego województwa. W związku z tym należy dążyć do rozbudowy sieci dostępowej, która umożliwi doprowadzenie szerokopasmowego Internetu do odbiorców,
- w granicach województwa lubuskiego wskazuje się jako jeden z kierunków wykorzystania energii z biomasy rośliny pochodzące z upraw energetycznych (plantacje energetyczne). Do najbardziej produktywnych obszarów o potencjalnej produkcji biomasy powyżej 14,5 t/ha zalicza się m.in. gminę Gozdnica,
- systematyczny rozwój przedsięwzięć związanych z rozbudową zbiorczych sieci kanalizacyjnych i wodociągowych oraz budową i modernizacją oczyszczalni ścieków wpływa pozytywnie zarówno na rozwój gospodarczy regionu, jak i jakość środowiska przyrodniczego. Rozbudowa sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej powinna być prowadzona w sposób zapobiegający rozpraszaniu zabudowy,
- w celu ograniczenia ilości wytwarzanych odpadów poddawanych procesom unieszkodliwiania poprzez składowanie, należy dążyć do modernizacji funkcjonujących składowisk odpadów.

7) strefa obronności i bezpieczeństwa:

- dla zapewnienia bezpieczeństwa i obronności konieczne jest utrzymanie elementów infrastruktury komunikacyjnej, głównie dróg i kolei potrzebnych do przewozu m.in. obiektów zbrojnych lub ewakuacji w czasach konfliktu zbrojnego,
- bezpieczeństwo ruchu lotniczego należy zapewnić m.in. poprzez uwzględnienie w lokalnych dokumentach planistycznych obszarów ograniczenia wysokości zabudowy,
- w zakresie zapewnienia odpowiednich warunków funkcjonowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz prowadzenia transportu materiałów niebezpiecznych najważniejszym zadaniem jest zapobieganie zdarzeniom mogącym powodować awarie oraz ograniczenie ich skutków dla ludzi i środowiska. W związku z tym plan województwa wskazuje:
    - lokalizowanie zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w bezpiecznej odległości od siebie oraz od zabudowy mieszkaniowej, obiektów użyteczności publicznej, budynków zamieszkania zbiorowego, dróg krajowych i linii kolejowych o znaczeniu państwowym,
    - sukcesywne przenoszenie zakładów stwarzających ryzyko poważnej awarii z terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
    - zakaz lokalizacji zakładów dużego i zwiększonego ryzyka poważnej awarii na terenach szczególnego zagrożenia powodzią,
    - prowadzenie transportu materiałów niebezpiecznych poza terenami o największej gęstości zaludnienia.

2.2. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Spośród form ochrony przyrody chronionych na mocy ustawy o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. 2023 poz. 1336 ze zm.), w zasięgu gminy miejskiej Gozdnica występuje 1 pomnik przyrody „Dąb Przy Dewizowej”, który rośnie w głębi lasu.

Ponadto na terenie gminy występują obszarowe formy ochrony przyrody, do których należą: Obszar Chronionego Krajobrazu Bory Dolnośląskie, użytek ekologiczny Tokowisko oraz obszary natura 2000: Przygiełkowiska Koło Gozdnicy, Wilki nad Nysą i Bory Dolnośląskie.

Obszar chronionego krajobrazu o nazwie „Bory Dolnośląskie" ustanowiony został 21.06.1985r. W całości zajmuje powierzchnię 21 092,66ha, położony jest na terenie gminy Przewóz w powiecie żarskim, na terenie gminy Gozdnica, gminy Iłowa, gminy Małomice, gminy i miasta Żagań, gminy Wymiarki w powiecie żagańskim w województwie lubuskim. Wyłącznie w granicach gminy Gozdnica zajmuje powierzchnię 1 379,50ha, które obejmują tereny na północ od miasta Gozdnica. Czynna ochrona ekosystemów realizowana w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej i rybackiej, polega na zachowaniu różnorodności biologicznej wielkiego kompleksu leśnego, dolin rzecznych i związanych z nimi korytarzy ekologicznych.

Na terenie Obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Bory Dolnośląskie" zakazuje się:

- zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu. Zakaz, nie obowiązuje na terenach, na których udokumentowano złoża kopalin;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Z kolei przy zachodniej granicy gminy Gozdnica, w granicach działki nr 949, znajduje się **użytek ekologiczny „Tokowisko"** o powierzchni 6,55ha. Ustanowiony został 02.12.2014 r., w celu zachowania warunków siedliskowych, świetlnych i konkurencyjnych umożliwiających trwanie i odnawianie się populacji wrzośca bagiennego i bagna zwyczajnego poprzez usuwanie nadmiernie rozrastających się osobników sosny zwyczajnej i brzozy brodawkowatej oraz innych zacieniających gatunków.

Obszar Natura 2000 „Przygiełkowiska Koło Gozdnicy" obejmuje obszar 1767,70ha, położony w województwach dolnośląskim i lubuskim. Obszar wyznaczony został w celu trwałej ochrony siedlisk przyrodniczych oraz odtworzenia właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych. Przedmiotem ochrony są siedliska przyrodnicze takie jak: brzegi lub osuszane dna zbiorników wodnych ze zbiorowiskami, suche wrzosowiska, ciepłolubne, śródlądowe murawy napiaskowe, torfowiska wysokie z roślinnością torfotwórczą, torfowiska przejściowe i trzęsawiska, obniżenia na podłożu torfowym z roślinnością ze związku, kwaśne dąbrowy oraz bory i lasy bagienne.

Obszar Natura 2000 „Wilki nad Nysą" obejmuje obszar 12 226,92 ha, położony w województwach dolnośląskim oraz lubuskim. Obszar wyznaczono w celu trwałej ochrony: siedlisk przyrodniczych, populacji zagrożonych wyginięciem gatunków zwierząt innych niż ptaki lub odtworzenia właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych lub właściwego stanu ochrony gatunków. Przedmiotem ochrony na obszarze są siedliska przyrodnicze, takie jak: suche wrzosowiska, grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny, kwaśne dąbrowy, łęgi

wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe i olsy źródliskowe oraz sosnowy bór chrobotkowy. Jednocześnie ochroną objęto gatunki zwierząt innych niż ptaki takie jak: mopek, nocek duży i wilk.

Obszar Natura 2000 „Bory Dolnośląskie" obejmuje obszar specjalnej ochrony ptaków o powierzchni 172093,39 ha, położony w województwach dolnośląskim oraz lubuskim. Obszar stanowi jeden z największych kompleksów leśnych Polski położony w dorzeczu Odry. Główną rzeką jest Bóbr. Rzeźba terenu jest mało zróżnicowana, przeważają tereny równinne. Południkowo przecinają je doliny rzek. Występują tu zwarte drzewostany sosnowe z ubogim runem, które stanowi wrzos i borówka. W podszycie występuje jałowiec i żarnowiec. Panującym gatunkiem jest sosna, domieszkowo występuje dąb, brzoza, buk oraz jodła i świerk. W bardziej żyznych rejonach występują bory mieszane i lasy liściaste (fragmenty buczyn i grądów). Doliny rzeczne stanowią enklawy z bardziej bujną i wielowarstwową roślinnością. Urozmaicenie stanowią także liczne stawy rybne. Niektóre z nich są porośnięte szuwarami, natomiast część jest pozbawiona roślinności wskutek ich renowacji. Jednocześnie ochroną objęto gatunki zwierząt takich jak: bocian czarny, łabędź krzykliwy, kania czarna, kania ruda, bielik, głuszec, kropiatka, żuraw, puchacz, sóweczka, włochatka, lelek, lerka, dzięcioł zielonosiwy i cietrzew.

Ponadto na ternie gminy Gozdnica występuje **korytarz ekologiczny Ziemia Lubuska – południe.** Stanowi on teren kluczowy dla łączności siedlisk i migracjii fauny oraz flory, umożliwiając przemieszczanie się gatunków pomiędzy terenami chronionymi. Jednocześnie do lokalnych korytarzy ekologicznych na obszarze miasta Gozdnica można zaliczyć przede wszystkim doliny wśród cieków wodnych, układy zadrzewień śródpolnych, aleje wzdłuż dróg, oraz zieleń towarzyszącą ciekom wodnym. Natomiast funkcję lokalnych węzłów ekologicznych pełnią mniejsze i większe skupiska leśne. Wszystkie te elementy, tworzące system wzajemnych powiązań, wpływają pozytywnie na funkcjonowanie środowiska przyrodniczego gminy.

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

Na podstawie map zagrożenia powodziowego, zawierających między innymi granice zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, ustalono, że miasto Gozdnica znajduje się:

- poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. a) Prawa wodnego, tj. obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. b) Prawa wodnego, tj. obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. c) Prawa wodnego, tj. obszarem między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału.

Na podstawie map zagrożenia powodziowego ustalono również, że miasto Gozdnica znajduje się poza obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% oraz poza obszarem narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

2.4. Obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z art. 195 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne, poprzez melioracje wodne rozumie się regulacje stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Do urządzeń melioracji zalicza się rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy

nawodnień grawitacyjnych, systemy nawodnień ciśnieniowych – jeżeli służą celom, o których mowa w art. 195. Ponadto przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się odpowiednio do: budowli wstrzymujących erozję wodną; dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych; fitomelioracji oraz agromelioracji; systemów przeciwerozyjnych; zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk lub pastwisk; zagospodarowania nieużytków przeznaczonych na trwałe łąki lub pastwiska. Grunty Miasta Gozdnica otoczone są gruntami zmeliorowanymi wokół istniejącej zabudowy oraz pól uprawnych. Występowanie gruntów zmeliorowanych zostało uwzględnione na etapie sporządzania planu ogólnego gminy.

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

Na terenie Miasta Gozdnica nie stwierdzono terenów zagrożonych ruchami masowymi oraz nieaktywnych osuwisk.

2.6 Strefy ochronne ujęć wody i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie aglomeracji gminy Gozdnica zlokalizowane jest ujęcie wód podziemnych o wydajności 50,0m^3/h. Strefa ochronna ujęcia wód podziemnych w Gozdnicy obejmuje obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 315 Zbiornik Chocianów-Gozdnica, który został ustanowiony na podstawie rozporządzenia Wojewody Lubuskiego i Dolnośląskiego z 16 grudnia 2022 roku. Strefa ta służy ochronie zasobów wody przed zanieczyszczeniami poprzez ustanowienie na niej zakazów, nakazów i ograniczeń w zakresie użytkowania gruntów i korzystania z wód.

Na terenie ochrony bezpośredniej należy: odprowadzać wody opadowe lub roztopowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody; zagospodarować teren zielenią; odprowadzać, poza granice terenu ochrony bezpośredniej, ścieki z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku dla osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody; ograniczyć, wyłącznie do niezbędnych potrzeb, przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody. Na terenie gminy Gozdnica nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

2.7 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Gmina miejska Gozdnica jest obszarem zasobnym w surowce mineralne. Na terenie gminy znajduje się 5 udokumentowanych złóż o różnym stanie zagospodarowania, co zostało przedstawione w tabeli poniżej. Aktualnie na terenie gminy znajduje się jeden obszar i teren górniczy Gozdnica VI związany z wydobyciem piasku i żwiru oraz surowców ilastych ceramiki budowlanej.

Nazwa złoża	Numer złoża	Rodzaj surowców	Stan zagospodarowania złoża:
Gozdnica	IB 2354	surowce ilaste ceramiki budowlanej gliny ceramiczne kamionkowe	złoże zagospodarowane E
Gozdnica Rejon III,I	IB 3287	surowce ilaste ceramiki budowlanej	eksploatacja złoża zaniechana Z
Gozdnica-Południe	IB 3289	surowce ilaste ceramiki budowlanej	złoże rozpoznane szczegółowo R
Gozdnica-Wydma	KN 3290	piaski i żwiry	eksploatacja złoża zaniechana Z

Klinkier	IB 5805	surowce ilaste ceramiki budowlanej	złoże rozpoznane szczegółowo R

Tab. 1. Złoża występujące na terenie gminy Gozdnica. Źródło: Państwowy Instytut Geologiczny

Nazwa obszaru górniczego	Nr w rejestrze	Rodzaj surowców	Status
Gozdnica VI	10-4/3/268	piaski i żwiry, surowce ilaste ceramiki budowlanej	aktualny

Tab. 2. Obszary górnicze występujące na terenie gminy Gozdnica. Źródło: Państwowy Instytut Geologiczny

Nazwa terenu górniczego	Nr w rejestrze	Rodzaj surowców	Status
Gozdnica VI	10-4/3/268	piaski i żwiry, surowce ilaste ceramiki budowlanej	aktualny

Tab. 3. Tereny górnicze występujące na terenie gminy Gozdnica. Źródło: Państwowy Instytut Geologiczny

2.8 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie Miasta Gozdnica nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

2.9 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

Na podstawie danych udostępnionych przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Zielonej Górze, do zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków z terenu miasta Gozdnica należą poniższe obiekty.

ZABYTEK	ULICA	NUMER	NUMER DZIAŁKI	NUMER REJESTRU ZABYTKÓW	DATA WPISU DO REJESTRU ZABYTKÓW	ORGAN WYDAJĄCY DECYZJĘ	DAWNY ADRES
Zespół willowo-ogrodowy: willa	Ceramików	35	456	**L-657/A**	31.07.2014	LWKZ	Świerczewskiego 35
Zespół willowo-ogrodowy: ogród	Ceramików	35	456	**L-657/A**	31.07.2014	LWKZ	Świerczewskiego 35

Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków miasta Gozdnica.
Źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Zielonej Górze.

Z kolei do zabytków nieruchomych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków miasta Gozdnica należą obiekty przedstawione w poniżej tabeli.

OBIEKT	ADRES	NR DZIAŁKI GEODEZYJNEJ	KARTA	NR REJ.	ROK	ROK POWSTANIA
dom	Młyńska 10	-	zielona	-	1965	XVIII w.
Kościół parafialny pw. św. Ducha	Wojska Polskiego	717	biała	-	2016	po 1687r., XIX w.

Zespół cegielni dachówki i falcówki rodziny Sturmów (Gozdnickie Zakłady Ceramiki Budowlanej)	ul. Fabryczna 2 b i 3b, ul. Jana Matejki 4 i 12, ul. Gen. K. Świerczewskiego (ob. Ceramików) 35	-	biała	L-657/A - zespół willowo-ogrodowy	2013	1837-pocz. XXI w.
Budynek mieszkalny, ob. bud. Straży - willa rodziny Sturm w Gozdnickich Zakładach Ceramiki Budowlanej, Zakład II	Świerczewskiego, ob. Ceramików 35	-	biała zt	-	2000	ok. 1885
Gozdnickie Zakłady Ceramiki Budowlanej zakład II	Świerczewskiego, ob. Ceramików 35	-	biała zt	-	2000	4 ćw. XIX w. - 1 ćw. XX w.
Budynek wyrobowni (1) w GZCB	Świerczewskiego, ob. Ceramików 35	-	biała zt	-	2000	1887
Budynek piecowni (2) w GZCB	Świerczewskiego, ob. Ceramików 35	-	biała zt	-	2000	ok. 1910
Budynek wyrobowni (3) w GZCB	Świerczewskiego, ob. Ceramików 35	-	biała zt	-	2000	kon. XIX w., 1956-1960
Budynek piecowni (4) w GZCB	Świerczewskiego, ob. Ceramików 35	-	biała zt	-	2000	1887, przebud. 1960-1963
Budynek piecowni (5) w GZCB	Świerczewskiego, ob. Ceramików 35	-	biała zt	-	2000	ok. 1887
Budynek wyrobowni (6) w oddz.III Gozdnickich Zakładów Ceramiki Budowlanej	Świerczewskiego, ob. Ceramików 35	-	biała zt	-	2000	kon. XIX w., 1956-1960
Budynek kotłowni (10) w GZCB	Świerczewskiego, ob. Ceramików 35	-	biała zt	-	2000	4 ćw. XIX w.
Budynek socjalny (11) w GZCB	Świerczewskiego, ob. Ceramików 35	-	biała zt	-	2000	ok. 1910
Stajnia (12), ob. garaże w Oddziale III w GZCB, zakład II	Świerczewskiego, ob. Ceramików 35	-	biała zt	-	2000	1893
Budynek laboratorium (13) w oddziale I w GZCB, zakład II	Świerczewskiego, ob. Ceramików 35	-	biała zt	-	2000	k. XIX w.
Budynek warsztatowo-garażowy (14)	Świerczewskiego, ob. Ceramików 35	-	biała zt	-	2000	4 ćw. XIX w.
Budynek magazynowy (15) w GZCB	Świerczewskiego, ob. Ceramików 35	-	biała zt	-	2000	k. XIX w.
Budynek administracyjny (16) w GZCB	Świerczewskiego, ob. Ceramików 35	-	biała zt	-	2000	1893
Kuźnia (17) w GZCB	Świerczewskiego, ob. Ceramików 35	-	biała zt	-	2000	ok. 1870

Budynek mieszkalny, ob. administracyjny (18) w GZCB	Świerczewskiego, ob. Ceramików 35	-	biała zt	-	2000	ok. 1885
Budynek warsztatów (19) w GZCB	Świerczewskiego, ob. Ceramików 35	-	biała zt	-	2000	ok. 1870-1885
Budynek garażowy (20) w oddziale I w GZCB, Zakład II	Świerczewskiego, ob. Ceramików 35	-	biała zt	-	2000	1935
Budynek gospodarczy (21) w GZCB	Świerczewskiego, ob. Ceramików 35	-	biała zt	-	2000	k. XIX w.
Aleja lipowa	Ceramików	574	biała	-	2021	pocz. XX w.
aleja dębowa	Kościuszki	313	biała	-	2021	II poł. XIX w.
aleja dębowo - lipowa	Żagańska	2	biała	-	2021	k. XIX w.

Wykaz zabytków nieruchomych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków miasta Gozdnica.
Źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Zielonej Górze.

NAZWA CMENTARZA	WYZNANIE	ADRES	DATA ZAŁOŻENIA	POWIERZCHNIA	CZYNNY/NIECZYNNY
miejski	ewangelickie	ul. Kościelna	pocz. XX w.	0,5 ha	nieczynny
miejski, przykościelny komunalny	rzymskokatolickie, dawne ewangelickie	ul. Wojska Polskiego, dz. 610	II poł. XIX w.	1,4 ha	czynny

Wykaz cmentarzy z miasta Gozdnica.
Źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Zielonej Górze.

Na terenie gminy zewidencjonowano 10 stanowisk archeologicznych w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Na terenie stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków dopuszcza się działalność inwestycyjną; zastosowanie wówczas mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece na zabytkami (art. 6 ust. 1 pkt. 3 lit. a, art. 22 ust. 2, art. 36, ust. 1, pkt. 5 ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 840 ze zmianami).

Ponadto na terenie miasta Gozdnica występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Pełen wykaz zabytków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Gozdnica.

2.10. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie Miasta Gozdnica nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne w myśli ustawy z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (t.j. Dz.U. 2015 poz. 2120).

2.11. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie Miasta Gozdnica nie występują tereny zamknięte, w związku z czym zapisy w tym zakresie uznaje się za bezprzedmiotowe.

2.12. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie Miasta Gozdnica stwierdzono następujące obszary o ograniczonym użytkowaniu:

- strefy ochronne od cmentarzy,
- strefy kontrolowane oraz pasy techniczne od obiektów infrastruktury technicznej,

Dla terenów czynnych cmentarzy występujących w granicach administracyjnych miasta Gozdnica obowiązują odpowiednie strefy ochronne - sanitarne (50 m oraz 150 m), dla których ograniczenia w zakresie zabudowy wynikają z przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. nr 52 poz. 315).

Plany lokalizacji obiektów budowalnych i terenowych w sąsiedztwie gazociągów podlegają ograniczeniom wskazanym w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U z 2013 r poz. 640). Zgodnie z obowiązującymi przepisami, Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U z 2013 r poz. 640) po obu stronach gazociągu wyznacza się obszar strefy kontrolowanej tj. pas którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu (operator sieci przesyłowej) podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego trwałość i prawidłowe użytkowanie.

W zakresie odległości projektowanych obiektów budowalnych od elementów infrastruktury technicznej należy przestrzegać przepisów Prawa Budowlane oraz rozporządzeń wykonawczych, m.in. rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także norm.

W związku z powyższym istnieją pewne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Istniejące urządzenia techniczne związane z dystrybucją gazu ziemnego, energii elektrycznej, sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej stanowią ograniczenia w zabudowie, tj. posiadają strefy ochronne, strefy kontrolowane oraz pasy technologiczne.

Szczegółowe odległości stref kontrolowanych oraz pasów technologicznych zostały opisane w rozdziale 2.19.3. Obiekty infrastruktury technicznej.

2.13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r o ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez rekultywację gruntów rozumie się nadanie lub przywrócenie gruntom zdegradowanym albo zdewastowanym wartości użytkowych lub przyrodniczych przez właściwe ukształtowanie rzeźby terenu, poprawienie właściwości fizycznych i chemicznych, uregulowanie stosunków wodnych, odtworzenie gleb, umocnienie skarp oraz odbudowanie lub zbudowanie niezbędnych dróg. Z kolei rehabilitacja zniekształconego siedliska przyrodniczego lub biotopu to działalność mająca na celu uregulowanie lub przywrócenie w biotopie, zwłaszcza zaś w glebie oraz skale macierzystej, pożądanych stosunków wodnych oraz biologicznych, podejmowana po zakończeniu rekultywacji technicznej, o ile była ona potrzebna, oraz po ustaniu lub ograniczeniu czynników zewnętrznych oraz wewnętrznych, które doprowadziły do zaburzenia tych stosunków, polegająca między innymi na: zabiegach fitomelioracyjnych, realizacji przedsięwzięć małej retencji wodnej, zabiegach z zakresu mikoryzacji gleb, usuwaniu zbędnych składników biocenozy. Poprzez remediacje gruntu rozumie się działanie, którego celem jest przywrócenie w przyrodzie równowagi, którą zaburzył człowiek. Remediacja polega na zmniejszeniu ilości substancji zagrażających środowisku, bądź ograniczaniu rozprzestrzeniania się tych substancji w gruncie, aby zanieczyszczone tereny nie zagrażały zdrowiu ludzi oraz środowisku.

Rekultywacją i uporządkowaniem otoczenia należy objąć niezbyt liczne tereny dotychczasowych, niezorganizowanych składowisk odpadów. Natomiast teren po byłym składowisku odpadów powinien zostać poddany dalszej rekultywacji. Rewaloryzacji ukierunkowanej na likwidację bądź zminimalizowanie uciążliwości obiektów negatywnie oddziałujących na środowisko i odbudowy biologicznej wymaga zlewnia Mogilnicy. Niezbędna jest rewaloryzacja i konserwacja zaniedbanych na ogół parków podworskich. Duże znaczenie ma odpowiednie ukierunkowanie turystyki na obszarze gminy. Dotyczy to zwłaszcza bardziej urozmaiconej, zachodniej i południowej części gminy, szczególnie lasów, które podatne są na dużą presję turystyki i rekreacji.

W wyniku powierzchniowej eksploatacji surowców tylko niewielkie fragmenty terenu mają zmienione cechy morfologiczne. Ograniczone zasoby surowców mineralnych nie sprzyjały wydobyciu kopalin na dużą skalę. Małe wyrobiska poeksploatacyjne należy uporządkować. Ponadto tereny te można przekształcić pod inne funkcje np. na składowisko odpadów lub las, dzięki którym odzyskają one wartości użytkowe lub przyrodnicze. W odniesieniu do gruntów zdegradowanych wskutek działalności przemysłowej – wydobycia kruszywa naturalnego, obowiązek ich rekultywacji wynika z przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r.

2.14. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie gminy miejskiej Gozdnica nie występują obszary zdegradowane. Gmina jest w trakcie opracowywania Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Gozdnica na lata 2025-2033.

2.15. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2024 poz. 54) 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. Na terenie miasta Gozdnica nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

2.16. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Warunki glebowe jakie panują na terenie gminy miejskiej Gozdnica nie są determinującym jej rozwój elementem. Z uwagi na fakt, ze w przeciwieństwie do terenów wiejskich, w celu wyłączenia gruntów rolnych z produkcji w mieście, nie jest wymagana zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (MPZP) ani uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy (WZ), nawet dla gruntów klas I-III, ponieważ ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych wyłącza ten teren z konieczności procedury zmiany przeznaczenia

Na podstawie mapy glebowo rolniczej przygotowanej dla terenu miasta Gozdnica, stwierdzono, że dominują gleby o kompleksie użytków zielonych średnich. We wschodniej części miasta w znacznej części występują gleby o żytnim bardzo dobrym i dobrym kompleksie. Natomiast we wschodniej i północnej części miasta zlokalizowane są gleby o kompleksie zbożowo-pastewny słabym oraz żytnim słabym i bardzo słabym.

Gleby uzależnione są od budowy geologicznej i wykształciły się głównie na osadach lodowcowych czyli na glinie i piaskach. Na terenie miasta Gozdnica dominują gleby brunatne wyługowane i kwaśne (Bw) oraz gleby murszowo-mineralne i murszowate (M).

Lasy w gminie Gozdnica leżą w obrębie Nadleśnictwa Wymiarki. Lesistość gminy Gozdnica wynosi 67,6%. Znaczna większość stanowi grunty leśne będące własnością Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych. Lasy w Nadleśnictwie Wymiarki charakteryzują się dominacją drzew iglastych, które zajmują 76,6% powierzchni, głównie sosny, ale także świerka, jodły i modrzewia. Gatunki liściaste stanowią 23,4% lasów, a wśród nich występują dęby, jesiony, klony, jawory, wiązy, a także brzozy, buki, olchy i inne drzewa. Lasy Nadleśnictwa położone są w kompleksie Borów Dolnośląskich, który jest jednym z największych w kraju.

Las w gminie Gozdnica, zarządzany przez Nadleśnictwo Wymiarki, pełni funkcje ochronne (stabilizacja klimatu i gleby, ochrona bioróżnorodności), społeczne (rekreacja, edukacja ekologiczna, miejsca pracy) oraz gospodarcze

(pozyskiwanie drewna, pozyskiwanie produktów leśnych, takich jak grzyby i jagody.

2.17. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie miasta Gozdnica, ani w jej bezpośrednim sąsiedztwie nie występują zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

2.18 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Z uwagi na położenie geograficzne miasta Gozdnica, nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

2.19. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

2.19.1. Obiekty infrastruktury społecznej

Na terenie miasta Gozdnica usługi oświatowe zapewnia Zespół Szkolno-Przedszkolny w Gozdnicy. W skład Zespołu wchodzi: Szkoła Podstawowa w Gozdnicy im. „Pierwszych Osadników" oraz Przedszkole w Gozdnicy. Organem prowadzącym Zespół jest Gmina Gozdnica. Nadzór pedagogiczny sprawuje Lubuskie Kuratorium Oświaty w Gorzowie Wielkopolskim.

Aktualna lokalizacja sieci szkół podstawowych i placówek przedszkolnych jest korzystna, ponieważ umożliwia szeroko pojęty dostęp do edukacji na każdym etapie rozwoju dziecka. Zespół Szkolno-Przedszkolny stanowi miejsce integracji społeczności lokalnej. Szkoła wyposażona jest w nowoczesne pracownie komputerowe oraz biblioteki szkolne. Młodzież ma możliwość wszechstronnego rozwoju dzięki pracy dobrze przygotowanej kadry pedagogicznej. Miasto Gozdnica, w 2024 roku przeznaczyła na oświatę i wychowanie ok. 25,0% wydatków ogółem, dbając jednocześnie o zapewnienie odpowiedniej bazy edukacyjnej i coraz wyższą jakość.

Opieka zdrowotna na terenie Miasta Gozdnica zapewniona jest przez Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej "MEDICUS" Pierkoś i Partnerzy Spółka Partnerska, w którym znajduje się poradnia lekarza rodzinnego, punkt szczepień, gabinet pielęgniarki podstawowej opieki zdrowotnej, gabinet diagnostyczno-zabiegowy, pielęgniarka środowiskowa oraz gabinet stomatologiczny. Ponadto przy współudziale Urzędu Gminy organizowane są bezpłatne badania profilaktyczne dla mieszkańców. W gminie funkcjonuje również Ośrodek Pomocy Społecznej w Gozdnicy zapewniający właściwą opiekę najbardziej potrzebującym z obszaru całej gminy.

Instytucjami działającymi z zakresu kultury na obszarze gminy są Dom Kultury w Gozdnicy oraz Miejska Biblioteka Publiczna w Gozdnicy, które w swej działalności realizują swoje podstawowe zadania statutowe, w zakresie wychowania, edukacji i upowszechniania kultury. Prowadzona działalność, obejmuje organizację: imprez kulturalno-oświatowych, imprez kulturalno-rozrywkowych, imprez cyklicznych, zajęć stałych, wypoczynku dla dzieci i młodzieży podczas ferii zimowych i wakacji letnich.

Na terenie miasta Gozdnica działa Ochotnicza Straż Pożarna w Gozdnicy, natomiast Komenda Powiatowa PSP znajduje się w Żaganiu.

Na terenie Miasta Gozdnica działają stowarzyszenia kultury takie jak m.in. Koło Gospodyń Wiejskich, Ochotnicza Straż Pożarna, Miejski Klub Sportowy BUDOWLANI, Stowarzyszenie BIEGAJĄC Z WILKAMI i stowarzyszenie PROJEKT KULTURA prężnie się jednak rozwijają, a współorganizowane przez nie różne wydarzenia kulturalne, warsztaty czy spotkania cieszą się sporym zainteresowaniem, co stanowi potencjał do aktywizowania lokalnej społeczności.

2.19.2. Obiekty infrastruktury transportowej

Przez obszar Miasta Gozdnica przebiegają drogi wojewódzkie: DW 300 (Iłowa - Gozdnica) oraz DW 350 (Bolesławiec - Łęknica), droga powiatowa 1081F (Lutynka - Wymiarki - Gozdnica) oraz drogi gminne, których wykaz zamieszczono poniżej. Uzupełnieniem sieci dróg publicznych stanowią drogi wewnętrzne. W granicach gminy zlokalizowana jest także Baza Lotnicza wykorzystywana przez służby leśne (Nadleśnictwo Wymiarki). Lotnisko zostało wybudowane w 1936 roku i było traktowane jako rezerwowe lądowisko służące do celów wojskowych. Po wojnie, aż do połowy lat 90-tych wykorzystywane przez Lasy Państwowe do patrolowania terenów leśnych i akcji gaśniczych. W 2005 roku na wniosek lokalnych władz - jego część została wydzielona i przekształcona w Gminną Strefę Przemysłową.

DROGI GMINNE			
Numer drogi	**Nazwa drogi**	**Długość odcinka [km]**	**Nawierzchnia**
-	Ul. Fabryczna	0,161	bitumiczna
100901 F	Ul. Akacjowa	0,221	bitumiczna
100902 F	Ul. Dębowa	0,305	gruntowa
100903 F	Ul. Iłowiańska	0,541	bitumiczna
100904 F	Ul. Kombatantów	0,619	bitumiczna
100905 F	Ul. Konopnickiej	0,273	bitumiczna
100906 F	Ul. Kolejowa	0,136	bitumiczna
100908 F	Ul. Łąkowa	0,286	gruntowa
100909 F	Ul. Ogrodowa	0,177	bitumiczna
100910 F	Ul. Partyzantów	0,345	bitumiczna
100911 F	Pl. Wolności	0,198	bitumiczna
100912 F	Ul. Polna	0,231	bitumiczna
100913 F	Ul. Robotnicza	0,277	bitumiczna
100914 F	Ul. Sikorskiego	0,172	bitumiczna
100915 F	Ul. Sportowa	0,151	bitumiczna
100916 F	Ul. Strzelecka	0,126	bitumiczna
100917 F	Ul. Ceramików	0,640	bitumiczna
100918 F	Ul. Wąska	0,097	gruntowa
100919 F	Ul. Wzniesienie	0,776	gruntowa
100920 F	Ul. Zielona	0,284	gruntowa
100921 F	Ul. Zacisze	0,160	bitumiczna
100922 F	Ul. Żeromskiego	0,148	bitumiczna
100923 F	Ul. Górna	0,560	bitumiczna/bruk

100924 F	Ul. Kościelna	0,589	bitumiczna
100925 F	Ul. Leśna	0,899	bitumiczna
100926 F	Ul. 3-go Maja	0,241	bitumiczna
100927 F	Ul. Matejki	0,199	bitumiczna
100928 F	Ul. Okrzei	0,401	betonowa
100929 F	Ul. Traugutta	0,381	bitumiczna
100930F	ul. Młyńska	0,350	bitumiczna
100931F	ul. Witosa	0,940	bitumiczna

Wykaz dróg gminnych udostępniony przez Urząd Miasta Gozdnica

2.19.3. Obiekty infrastruktury technicznej

Zgodnie z danymi udostępnionymi przez GUS – Bank Danych Lokalnych w 2024 r. z sieci wodociągowej w mieście Gozdnica korzysta 100% mieszkańców. Woda pobierana jest z ujęcia o wydajności 2000 m^3/d zlokalizowanego na północ od terenów zabudowanych miasta.

Z kolei z kanalizacji sanitarnej o łącznej długości ok. 13,2km korzysta 82,2% mieszkańców miasta Gozdnica. Ścieki komunalne kierowane są do oczyszczalni ścieków w Gozdnicy. Ilość przyłączy do sieci kanalizacyjnej wynosi 338. Brak kanalizacji stanowi istotną barierę rozwojową gminy, obniża jej standard cywilizacyjny oraz stanowi przyczynę skażenia gleby i wód. Budowa systemu odbioru i oczyszczania ścieków stanowi istotne zadanie w ramach inwestycji komunalnych gminy.

Gmina zaopatrywana jest w energię elektryczną z rejonowej sieci średniego napięcia, liniami napowietrznymi i kablowymi 15 kV i 0,4kV. Przez teren miasta Gozdnica nie przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia. Przez teren gminy nie przebiegają również ropociągi tranzytowe oraz na terenie gminy nie funkcjonuje sieć ciepłownicza.

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

W opracowaniu uwzględniono ustalenia Audytu krajobrazowego województwa lubuskiego, zatwierdzonego Uchwałą nr IV/66/24 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 28 października 2024 r. wymienione poniżej.

W Audycie krajobrazowym województwa lubuskiego dla obszaru gminy Gozdnica określono 4 krajobrazy, w tym 1 krajobraz priorytetowy - Bory Dolnośląski

W związku z powyższym, zgodnie z art. 38 a ust. 3 pkt 3 lit b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla wyżej wymienionych krajobrazów priorytetowych wskazuje się rekomendacje i wnioski dotyczące ich kształtowania i ochrony.

Zatem dla krajobrazu priorytetowego Bory Dolnośląskie (ID: 1684, podtyp: A3a - Leśne - z przewagą siedlisk borowych) w audycie krajobrazowym ustalono następujące rekomendacje i wnioski:

1) **Zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu lub poprawy jego wartości oraz właściwego kształtowania:**

- zachowanie terenów otwartych w strukturze przestrzennej lasu; zaleca się wyłączenie z zabudowy i zalesiania.
- zapobieganie sukcesji łąk poprzez utrzymanie lub przywrócenie ekstensywnego użytkowania rolnego.
- kształtowanie stref buforowych wzdłuż cieków i rowów melioracyjnych, w tym zachowanie drzew i krzewów.
- wyłączenie z użytkowania rębniami zupełnymi i gniazdowymi drzewostanu w pasie o szerokości 25 metrów od linii brzegu naturalnych cieków i naturalnych zbiorników.

- nieprzekształcanie gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- w ramach realizowanej gospodarki leśnej utrzymywanie i/lub zwiększanie zasobów martwego drewna w ekosystemach leśnych, pozostawianie drzew biocenotycznych do ich biologicznej śmierci i naturalnego rozkładu, z wyłączeniem sytuacji klęskowych oraz przypadków zagrażających trwałości lasu i / lub bezpieczeństwu ludzi i mienia.
- zachowanie strefy buforowej wyłączonej z cięć rębnych wokół mokradeł i zbiorników wodnych.
- utrzymanie właściwych dla siedlisk bagiennych stosunków wodnych.
- Kształtowanie stref ekotonowych w trakcie cięć pielęgnacyjnych na granicy między lasem a zewnętrznymi terenami otwartymi, zabudowanymi oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych.
- kształtowanie stref ekotonowych wokół terenu górniczego w Gozdnicy.
- rekultywacja i odpowiednie zagospodarowanie terenu górniczego w Gozdnicy po zakończeniu eksploatacji.
- zaleca się analizę możliwości powołania rezerwatów przyrody „Zakola Czernej Wielkiej" i „Żurawie Bagno".

2) Wytyczne do gminnych aktów planistycznych dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania i użytkowania terenu:

- zachowanie dotychczasowego przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu.
- zachowanie terenów otwartych w strukturze przestrzennej lasu; zaleca się wyłączenie z zabudowy i zalesiania.
- utrzymanie lub przywrócenie ekstensywnego użytkowania rolnego trwałych użytków zielonych.
- zaleca się nieprzekształcanie gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- wznoszenie nowej zabudowy zaleca się ograniczyć do obszarów zwartej zabudowy miejscowości.
- zaleca się wyznaczenie maksymalnego zasięgu rozwoju jednostek osadniczych w sąsiedztwie krajobrazu.
- zaleca się nielokalizowanie zabudowy związanej z trwałą wycinką lasu i odlesieniem gruntów w celu zapobiegania fragmentacji siedlisk leśnych, z wyjątkiem budowy obiektów i urządzeń służących celom gospodarki leśnej, ochronie przyrody, ochronie przeciwpożarowej oraz ochronie przeciwpowodziowej,
- rekultywacja i zagospodarowanie górniczego terenu poeksploatacyjnego w Gozdnicy.
- zaleca się nielokalizowanie ferm zwierząt hodowlanych.

Mając na uwadze całość przedstawionych rekomendacji możliwe do uwzględnienia zawarto w ustaleniach planu ogólnego miasta Gozdnica, natomiast pozostałe stanowią wyznacznik dla procedur miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które będą procedowane w zgodności z planem ogólnym.

2.21. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Obszar miasta Gozdnica jest środowiskiem antropogenicznie przekształconym, gdzie pola uprawne, nieużytki i grunty zurbanizowane niezabudowane, zostały już przekształcone i grunt posiada zmieniony profil glebowy, ponieważ opracowanie dotyczy wykształconej jednostki osadniczej, gdzie występuje zwarta zabudowa.

Wprowadzanie nowej zabudowy może spowodować zaburzenie pewnych procesów ekologicznych, w tym pewne zaburzenie różnorodności biologicznej oraz ciągłości istnienia gatunków zwierząt i roślin wraz z ich siedliskami, niemniej jednak z uwagi na aktualne zagospodarowania i najbliższe sąsiedztwo będzie to zmiana nieistotna dla obecnej fauny i flory.

Na skutek przekształcenia i zintensyfikowania użytkowania terenu, zmniejsza się stopniowo jego odporność na pogarszające się właściwości fizyczne, biologiczne i chemiczne. Jednakże niebezpieczeństwo degradacji środowiska może także mieć miejsce przy pozostawieniu obszaru opracowania bez należytej opieki i planowego zagospodarowania, choć będzie miało ono inny charakter.

Zieleń, która jest elementem środowiska biotycznego zurbanizowanych obszarów, podlega także przemianom prowadzącym do przystosowywania się organizmów do życia w bezpośrednim sąsiedztwie człowieka i zastępowania gatunków rodzimych przez obce.

Aby dokonać oceny środowiska pod względem zdolności do regeneracji należy zauważyć, iż w otoczeniu analizowanego terenu występują silne zmiany antropogeniczne, dlatego też ważny jest udział człowieka w kształtowaniu właściwych procesów ekologicznych.

W związku z planowanymi zmianami zagospodarowania na obszarze opracowania ważnym czynnikiem, pozwalającym na zwiększenie walorów krajobrazowych, będzie właściwy układ przestrzenny oraz zapewnienie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnych.

Jakość i funkcjonowanie środowiska terenu objętego planem ogólnym zależy od jego lokalizacji oraz obecnego i projektowanego zagospodarowania i użytkowania, oddziaływującego w zróżnicowany sposób na jego poszczególne komponenty.

W granicach administracyjnych miasta Gozdnica, istotnym zagrożeniem jest przebieg dróg wojewódzkich, co wiąże się z emisją hałasu na tereny przyległe. Ponadto z uwagi na występowanie zabudowy produkcyjnej występuje także hałas związany z zabudową produkcyjną.

Zwierciadło wód gruntowych na terenie gminy występuje stosunkowo płytko. Na przeważającym obszarze jest to głębokość 1-2 m p.p.t., jedynie w części północno – zachodniej głębokość występowania zwierciadła przekracza 5 m p.p.t. Najpłycej, na głębokości 0,5 – 1,0 m p.p.t. wody gruntowe występują na terenach położonych wzdłuż cieków, miejscami podtapiając teren.

Do istniejących problemów należy również ryzyko zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego w wyniku użytkowania rolniczego gleb i postępującej urbanizacji na terenach sąsiednich. Do źródeł skażenia gleb prowadzących do ich degradacji chemicznej, zaliczyć należy zanieczyszczenia komunikacyjne pochodzące z pojazdów spalinowych oraz zanieczyszczenia wynikające z używania wszelkiego rodzaju nawozów sztucznych podczas prowadzenia upraw rolniczych. W związku z tym największe zanieczyszczenie związkami chemicznymi gruntu, gleb oraz zieleni występuje wzdłuż tras komunikacyjnych oraz na sąsiednich terenach użytkowanych rolniczo.

W związku z sukcesywnym wprowadzaniem nowego zainwestowania widoczne jest zwiększenie uszczelnienia i utwardzenie gruntu.

Istotne dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego są niezakłócone powiązania pomiędzy wszystkimi elementami ekosystemów. W związku z tym, należy zwrócić uwagę na postępujące ograniczenie migracji zwierząt dzikich w wyniku tworzenia nowej zabudowy. Należy jednak podkreślić, że wiele obecnie występujących gatunków zwierząt na omawianym obszarze to gatunki synantropijne. Ponadto wskazane jest zachowanie ustanowionych oficjalnie obszarów chronionych uznanych jako korytarze ekologiczne oraz stanowiących szkielet systemu terenów zielonych i rekreacyjnych.

Obszar objęty opracowaniem, jak również jego sąsiedztwo, charakteryzuje się jednostkami przyrodniczymi i przestrzennymi, które poprzez uwarunkowania geomorfologiczne wyróżniają się ściśle określonymi warunkami gruntowymi, glebowymi, wodnymi i siedliskowymi. Przeprowadzenie kompleksowej oceny podstawowych cech przyrodniczych prowadzi do skwalifikowania danego obszaru pod względem możliwości zagospodarowania przestrzennego. Tereny można podzielić na dwie zasadnicze grupy: tereny przydatne do zabudowy oraz tereny predestynowane do funkcji przyrodniczych. Tereny przydatne do zabudowy powinny się ograniczać wyłącznie do jednostki osadniczej. Należy ograniczać rozlewanie i rozpraszanie zabudowy.

Tereny predestynowane do funkcji przyrodniczych, to głównie istniejące kompleksy leśne i obszary chronione w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody (Dz.U. 2023 poz. 1336). Rozważyć należy wyznaczenie stref buforowych wolnych od zabudowy w granicach korytarzy ekologicznych. Tereny przeznaczone pod funkcje przyrodnicze, to również obszary wyłączone z zabudowy na podstawie przepisów odrębnych.

Jednakże wskazane jest by struktury niepełne lub przerwane podlegały uzupełnieniu, tak aby układ powiązań przyrodniczych mógł w pełni spełniać swoją funkcje. Uzupełnianie powiązań ekologicznych może odbywać się poprzez dolesianie, dosadzanie drzew w istniejących i tworzenie nowych pasów zadrzewień śródpolnych, ochronę

zieleni wzdłuż cieków wodnych oraz użytków przyrodniczych, takich jak: łąki, łęgi i pastwiska. Jednocześnie dbając o ciągłość powiązań przyrodniczych należy pamiętać także o zapewnieniu bioróżnorodności.

Obecne użytkowanie terenów gminy nie stanowi większego zagrożenia dla środowiska przyrodniczego. Większość terenów stanowią lasy. Ponadto na obszarze całej gminy obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, więc teren podlega już przekształceniom. Zasadne jest, aby na obszarach gdzie widoczna jest presja na wprowadzanie nowego zainwestowania, na terenach niezabudowanych, dopuszczać zabudowę w sposób usystematyzowany (o ile warunki środowiska na to pozwalają). Dlatego nie przewiduje się drastycznego wpływu na krajobraz, tym bardziej że planowane funkcje winny być tożsame z istniejącymi w sąsiedztwie, a nade wszystko nieuciążliwe dla obecnego zagospodarowania i środowiska naturalnego.

Na etapie wyznaczania kierunków planu ogólnego gminy, ważnym jest zachowanie kontynuacji funkcji zabudowy w sąsiedztwie, by uniknąć konfliktów związanych z wzajemnymi uciążliwościami. Ponadto zakłada się, iż w obrębie terenów już zainwestowanych skutki realizacji planu ogólnego będą najmniejsze. Jednocześnie planowane zapisy planu ogólnego gminy, szczególnie biorąc pod uwagę projektowane funkcje na tle istniejącego sąsiedztwa, nie wpłyną znacząco negatywnie na zmianę warunków klimatu akustycznego.

Bardzo ważne jest zapisanie dla poszczególnych terenów wysokiego udziału zieleni. Zieleń towarzysząca terenom zabudowanym pełni rolę środowiskotwórczą, pozwala na zwiększenie powierzchni biologicznie czynnych, a tym samym na utrzymywanie odpowiedniej retencji wód na danym obszarze.

Dla ochrony powietrza atmosferycznego, w kierunkach rozwoju powinno się zobligować do wprowadzenia w miejscowych planach dla nowej zabudowy, zapis o wyeliminowaniu uciążliwego, indywidualnego ogrzewania budynków piecami węglowymi, poprzez zakaz lokalizowania kotłowni węglowych. W związku z tym ogrzewanie nowej zabudowy powinno nastąpić z sieci cieplnej bądź poprzez ogrzewanie indywidualne, ale jednocześnie mniej uciążliwe dla środowiska (np. olejowe lub gazowe). Sugeruje się również zapewnienie możliwości korzystania z odnawialnych źródeł energii.

Na terenie opracowania możliwe jest wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej – w odpowiednim powiązaniu do zastanej zabudowy w sąsiedztwie. W przypadku wprowadzania wszelkiego zainwestowania na analizowanym terenie należy zapewniać możliwie znaczny udział powierzchni biologicznie czynnej, utrzymującej zdolności retencyjne terenu. W tym zakresie przewidzieć również odprowadzanie wód deszczowych w granicy działki poprzez zastosowanie, tam, gdzie to możliwe, rozwiązań umożliwiających przenikanie wód do gruntu (nawierzchnie przepuszczalne) oraz ograniczanie wielkości terenów uszczelnionych, pokrytych nawierzchnią nieprzepuszczalną.

Wprowadzając wszelkie zagospodarowanie terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z rzeźby terenu, a w szczególności zapewnić odpowiedni spływ wód opadowych i dążyć do minimalizacji ingerencji w jego konfigurację. Projektowana zabudowa w zakresie charakteru, gabarytów oraz wskaźników zagospodarowania powinna nawiązywać do zabudowy już istniejącej w sąsiedztwie, a w zakresie funkcji powinna stanowić jej uzupełnienie.

W zasięgu uciążliwości wynikających z lokalizacji infrastruktury technicznej (drogi) należy sytuować budynki przeznaczone na czasowy pobyt ludzi, t.j. budynki usługowe i produkcyjne. Postuluje się o wprowadzenie stref buforowych wolnych od zabudowy w granicach ciągów ekologicznych oraz strefy wolne od zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych. Zaleca się wykonanie badań hydrogeologicznych przy posadawianiu budynków na terenach o płytkim zaleganiu wód gruntowych. Należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie wynikających z istniejących uwarunkowań przyrodniczych i zagrożeń dla środowiska. Zachowanie i utrzymanie terenów otwartej przestrzeni krajobrazu rolniczego i leśnego.

Uchwalenie planu ogólnego gminy wynika ze znowelizowanych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan ogólny to nowy akt planowania przestrzennego, który ma być uchwalany obligatoryjnie dla całej gminy. Mając na uwadze powyższe przyjęcie wymienionego dokumenty stanowi obowiązek samorządów. Ponadto stanowił będzie ramy kontrolowanego rozwoju przestrzennego gminy zarówno w oparciu o plany miejscowe, jak i indywidualne decyzje o warunkach zabudowy. Plan ogólny gminy, definiuje przeznaczenie poszczególnych terenów, poprzez dostosowanie funkcji, struktury oraz intensywności zagospodarowania do

uwarunkowań przyrodniczych istniejących na danym terenie. Jednocześnie przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu określone w planie ogólnym, powinny zapewniać trwałość procesów przyrodniczych, a także likwidować lub ograniczać zagrożenia i negatywne oddziaływanie na środowisko oraz stanowić fundament pod uchwalanie planów miejscowych.

2.22. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Sposób ustalenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową szczegółowe opisuje 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. 2023 poz. 2758). Zgodnie z wytycznymi wskazanymi w powyższym dokumencie wyznaczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście Gozdnica, co zostało opisane w rozdziale 3. niniejszego uzasadnienia

3. Charakterystyka stref planistycznych

Zgodnie z art. 13c ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024, poz. 1130 ze zm.) obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne.

W wyniku podziału, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyznaczenie następujących stref planistycznych:

1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
4) strefa usługowa;
5) strefa handlu wielkopowierzchniowego;
6) strefa gospodarcza;
7) strefa produkcji rolniczej;
8) strefa infrastrukturalna;
9) strefa zieleni i rekreacji;
10) strefa cmentarzy;
11) strefa górnictwa;
12) strefa otwarta;
13) strefa komunikacyjna.

Zgodnie z art. 13e ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024, poz. 1130 ze zm.) w gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

1) profil funkcjonalny stref planistycznych;
2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7; 3)
3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2.

W ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się określenie w strefach planistycznych, o których mowa w:

1) art. 13c ust. 2 pkt 8–10, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;

2) art. 13c ust. 2 pkt 11–13, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Dla stref planistycznych wymienionych w pkt. 1-7 wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Dla poszczególnych stref określono również profile dodatkowe.

Dla każdej z powyższych stref, z wyjątkiem strefy otwartej, strefy komunikacyjnej oraz strefy górnictwa określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż określa 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. 2023 poz. 2758). Jednocześnie mając na uwadze § 2 ust. 3. *W przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie tej można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy.* Ustalając strefy planistyczne uwzględniono parametry urbanistyczne w tym wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej wynikające z zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica, przyjętego uchwałą Rady Miasta Gozdnica nr IV/24/24 z dnia 7 sierpnia 2024 r. Ponadto mając na uwadze lokalne uwarunkowania i politykę przestrzenną miasta Gozdnica określono wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz zakres profilu dodatkowego każdej ze stref.

3.1 Obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

Zgodnie z §3 ust. 1. 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. 2023 poz. 2758) *zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą", wyraża się w liczbie mieszkańców.*

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem wyrażonym w §3 ust. 2. ww. Rozporządzenia.

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

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.

Z kolei prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkania 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.

Mając na uwadze powyższe ustalono prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez Główny Urząd Statystyczny zawarte w opracowaniu: „Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060" (Tab.7).

Aktualna liczba mieszkańców gminy miejskiej Gozdnica (2024)	Prognozowana liczba mieszkańców miejskiej Gozdnica (2044)	Prognozowana liczba mieszkańców gminy miejskiej Gozdnica (powiększona o 5% - M_{20})
2654 mieszkańców	1680 mieszkańców	1764 mieszkańców

Tab. 7. Prognozowana liczba mieszkańców gminy.
Źródło „Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060", Główny Urząd Statystyczny.

Następnie obliczono prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkania w gminie miejskiej Gozdnica na jednego mieszkańca, korzystając ze wzorów wskazanych w §3 ust. 2. ww. Rozporządzenia. Do obliczeń wykorzystano dane udostępniane przez Główny Urząd Statystyczny – Bank Danych Lokalnych.

W wyniku przeprowadzonych obliczeń ustalono, że prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania w gminie miejskiej Gozdnica (P_{20}) z wykorzystaniem wzoru: $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$, wynosi 35,2m^2/mieszkańca, natomiast przy użyciu wzoru: $P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$, wynosi 34,3m^2/mieszkańca. Mając na uwadze zapisy §3 ust. 8. ww. Rozporządzenia, do dalszych obliczeń przyjęto wartość P_{20} wynoszącą 40 m^2 na jednego mieszkańca.

W następnym kroku obliczono łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie miejskiej Gozdnica (**PUM_0**), które stanowiło iloczyn obecnej liczby ludności i powierzchni użytkowej mieszkania na osobę.

Na podstawie uzyskanych wyników cząstkowych obliczono wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową wyrażoną w liczbie mieszkańców gminy miejskiej Gozdnica, która wynosi **-41 mieszkańców**.

Zgodnie z §3 ust. 9. 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. 2023 poz. 2758) w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż: 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500. Z uwagi, że gminę miejską Gozdnica na koniec 2024 r. zamieszkiwało 2654 mieszkańców, przyjęto zapotrzebowanie 500.

3.2 Obliczenia chłonności terenów niezabudowanych

Zgodnie z §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 (Dz. U. 2023 poz. 2758), *chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:*

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 prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.*

Mając na uwadze art. 13d ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024, poz. 1130 ze zm.) w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

Miasto Gozdnica w całości pokryte jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Łącznie obowiązują 3 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, uchwalane w latach 2006 – 2024. Jako lukę w istniejącej zabudowie uznano, tereny wchodzące w skład zwartej zabudowy, które nie zostały przeznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową, mające dostęp do dróg publicznych i niezbędnej infrastruktury technicznej. Tereny te zakwalifikowano jako predysponowane do kontynuacji rozpoczętego już rozwoju inwestycyjnego. W procesie delimitacji luk w istniejącej zabudowie brano pod uwagę w pełni wykształcone zwarte struktury funkcjonalno-przestrzenne. Oprócz istniejącej zabudowy uwzględniono występujący ruch budowlany, tendencje rozwoju oraz zainteresowanie potencjalnych Inwestorów. Wyznaczone luki w istniejącej zabudowie uzupełniają dotychczas wytworzoną tkankę urbanistyczną. Ich zakres w znacznej mierze pokrywa się uchwalonymi na terenie gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Po ustaleniu zasięgów obowiązujących aktów planowania przestrzennego o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej, które nie zostały do tej pory zainwestowane, oraz luk w istniejącej zabudowie stwierdzono, że na terenie gminy miejskiej Gozdnica suma tych terenów wynosi 70,1831ha.

Z uwagi na konieczność odniesienia uzyskanej powierzchni do chłonności wyrażonej w osobach, wykorzystano współczynniki przedstawione w tabelach poniżej. Uwzględniając lokalne uwarunkowania, politykę przestrzenną gminy i charakter zabudowy uznano, że gminę miejską Gozdnica wyróżnia intensywna zabudowa. Mając na uwadze powyższe przyjęto, że na terenie miasta Gozdnica:

- dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lokalizowana na działkach budowlanych o powierzchni około 700m^2, co pozwoliło obliczyć liczbę działek budowlanych występujących na 1 ha gminy,
- średnia nadziemna intensywność zabudowy kształtuje się na poziomie 0,9,
- udział funkcji mieszkaniowej na tych terenach będzie wynosić 60%,
- powierzchnia użytkowa budynków stanowi około 70% powierzchni zabudowy,
- prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania – 40m^2;

Na podstawie tak przyjętych zmiennych uzyskano wskaźnik korelacji chłonności terenów niezabudowanych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej na poziomie 94 os/ha (schemat obliczeń przedstawiono poniżej).

$$\left[\frac{10000m^2}{700m^2} * 0{,}9 * 700m^2 * 0{,}6 * 0{,}7\right] : 40m^2 = \mathbf{94}\ [\boldsymbol{os/1ha}]$$

Istotnym elementem tkanki urbanistycznej miasta Gozdnica jest zabudowa wielorodzinna o charakterze pierzejowym. Mając na uwadze powyższe przyjęto, że na terenie miasta Gozdnica:

- dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lokalizowana na działkach budowlanych o powierzchni około 700m^2, co pozwoliło obliczyć liczbę działek budowlanych występujących na 1 ha gminy,
- średnia nadziemna intensywność zabudowy kształtuje się na poziomie 2,1,
- udział funkcji mieszkaniowej na tych terenach będzie wynosić 70%,
- powierzchnia użytkowa budynków stanowi około 70% powierzchni zabudowy,
- prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania – 40m^2;

Na podstawie tak przyjętych zmiennych uzyskano wskaźnik korelacji chłonności terenów niezabudowanych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej na poziomie 94 os/ha (schemat obliczeń przedstawiono poniżej).

$$\left[\frac{10000m^2}{700m^2} * 2{,}1 * 700m^2 * 0{,}7 * 0{,}7\right] : 40m^2 = \mathbf{257}\ [\boldsymbol{os/1ha}]$$

Ponadto na terenie miasta Gozdnica stwierdzono obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej o charakterze zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oraz zabudowy zagrodowej. W celu osiągnięcia najbardziej realnego odzwierciedlenia chłonności tych terenów dokonano rozróżnienia i ustalono inne współczynniki korelacji.

W odniesieniu do zabudowy zagrodowej przyjęto, że:

- powierzchnia działki wynosi około 3000m^2, co wynika z obowiązujących przepisów dotyczących minimalnej powierzchni działki przeznaczonej na cele rolnicze. Pozwoliło to obliczyć liczbę tych działek budowlanych występujących na 1 ha gminy,
- średnia nadziemna intensywność zabudowy na poziomie 0,2,
- udział funkcji mieszkaniowej na tych terenach będzie wynosić 40%,
- powierzchnia użytkowa budynków stanowi około 70% powierzchni zabudowy,
- prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania – 40m^2;

Na podstawie tak przyjętych zmiennych uzyskano wskaźnik korelacji chłonności terenów niezabudowanych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej na terenach zabudowy zagrodowej na poziomie 14 os/ha (schemat obliczeń przedstawiono poniżej).

$$\left[\frac{10000m^2}{3000m^2} * 0{,}2 * 3000m^2 * 0{,}4 * 0{,}7\right] : 40m^2 = \mathbf{14}\ [\boldsymbol{os/1ha}]$$

Po analizie zagospodarowania terenu miasta Gozdnica, stwierdzono, że zabudowa mieszkaniowa o charakterze zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej realizowana jest na:

- działkach budowlanych o powierzchni około 500m^2, co pozwoliło obliczyć liczbę działek budowlanych występujących na 1 ha gminy,
- średnia nadziemna intensywność zabudowy na poziomie 0,6,
- udział funkcji mieszkaniowej na tych terenach będzie wynosić 15%,
- powierzchnia użytkowa budynków stanowi około 70% powierzchni zabudowy,
- prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania – 40m^2;

Na podstawie tak przyjętych zmiennych uzyskano wskaźnik korelacji chłonności terenów niezabudowanych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej na terenach zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej na poziomie 16 os/ha (schemat obliczeń przedstawiono poniżej).

$$\left[\frac{10000m^2}{500m^2} * 0{,}6 * 500m^2 * 0{,}15 * 0{,}7\right] : 40m^2 = \mathbf{16}\ [\boldsymbol{os/1ha}]$$

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach dopuszczających zabudowę mieszkaniową zastosowano wzór:

$$Ch = W_{kor} x P_{st}$$

gdzie:

Ch - chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej,

W_{kor} – wskaźnik korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy dla strefy planistycznej,

P_{st} – powierzchnia terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej, wyrażona w hektarach.

Nazwa obrębu	Powierzchnia terenów niezabudowanych w zasięgu obowiązujących MPZP oraz luk w istniejącej zabudowie umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej [ha]	Współczynnik korelacji [os./ha]	Chłonność wynikająca z obowiązujących MPZP [os.]
SYMBOL	**SJ**		
GMINA GOZDNICA	42,6383	94	4024

Chłonność wynikająca z obowiązujących MPZP oraz luk w istniejącej zabudowie. Źródło: opracowanie własne.

Nazwa obrębu	Powierzchnia terenów niezabudowanych w zasięgu obowiązujących MPZP oraz luk w istniejącej zabudowie umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej	Współczynnik korelacji [os./ha]	Chłonność wynikająca z obowiązujących MPZP [os.]
SYMBOL	**SW**		
GMINA GOZDNICA	4,0063	257	1029

Chłonność wynikająca z obowiązujących MPZP oraz luk w istniejącej zabudowie. Źródło: opracowanie własne.

Nazwa obrębu	Powierzchnia terenów niezabudowanych w zasięgu obowiązujących MPZP oraz luk w istniejącej zabudowie umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	Współczynnik korelacji [os./ha]	Chłonność wynikająca z obowiązujących MPZP [os.]
SYMBOL	**SJ**		
GMINA GOZDNICA	8,8204	16	141

Chłonność wynikająca z obowiązujących MPZP oraz luk w istniejącej zabudowie. Źródło: opracowanie własne.

Nazwa obrębu	Powierzchnia terenów niezabudowanych w zasięgu obowiązujących MPZP oraz luk w istniejącej zabudowie umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze zabudowy zagrodowej	Współczynnik korelacji [os./ha]	Chłonność wynikająca z obowiązujących MPZP [os.]
SYMBOL	**SZ**		
GMINA GOZDNICA	14,7182	14	206

Chłonność wynikająca z obowiązujących MPZP oraz luk w istniejącej zabudowie.
Źródło: opracowanie własne.

Mając na uwadze powyższe ustalono, że chłonność terenów niezabudowanych w gminie miejskiej Gozdnica wynosi 5401 osób.

	Chłonność wynikająca z obowiązujących MPZP oraz luk w istniejącej zabudowie umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej - ogółem [os.]	Chłonność wynikająca z obowiązujących MPZP oraz luk w istniejącej zabudowie umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej - ogółem [os	Chłonność wynikająca z obowiązujących MPZP oraz luk w istniejącej zabudowie umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej - ogółem [os.]	Chłonność wynikająca z obowiązujących MPZP oraz luk w istniejącej zabudowie umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze zabudowy zagrodowej - ogółem [os.]	Chłonność terenów niezabudowanych- ogółem [os.]
SYMBOL	**SJ**	**SW**	**SJ**	**SZ**	
GMINA GOZDNICA	**4024**	**1029**	**141**	**206**	**5401**

Tab. 11. Chłonność terenów niezabudowanych w gminie miejskiej Gozdnica.
Źródło: opracowanie własne.

Na podstawie przeprowadzonych obliczeń w oparciu o dostępne dane statystyczne oraz analizę dokumentów planistycznych ustalono, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi -41 osób. Natomiast chłonność terenów niezabudowanych wynosi 5401 osób. Zgodnie z §3 ust. 9. 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. 2023 poz. 2758) w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż: 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500. Z uwagi, że gminę miejską Gozdnica na koniec 2024 r. zamieszkiwało 2654 mieszkańców, przyjęto zapotrzebowanie 500.

Otrzymana wartość chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie stanowi 1080,2% przyjętego zapotrzebowania. Stąd mając na uwadze art. 13d ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024, poz. 1130 ze zm.) w przypadku gdy na obszarach

suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Z uwagi na powyższe na terenie miasta Gozdnica nie wyznaczono dodatkowych stref planistycznych 1-3 poza ujętymi terenami niezabudowanymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w tym luk w istniejącej zabudowie.

4. Charakterystyka i przyczyny wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024, poz. 1130 ze zm.) w planie ogólnym można określić obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej.

Zgodnie z definicją „obszaru zabudowy śródmiejskiej" zawartą w ww. ustawie, należy przez to rozumieć *położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej*. Wyznaczenie obszarów zabudowy śródmiejskiej, umożliwi wprowadzanie dodatkowych zasad dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Po analizie struktury przestrzennej oraz lokalnych uwarunkowań miasta Gozdnica, wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej. Po analizie struktury przestrzennej oraz lokalnych uwarunkowań miasta Gozdnica, stwierdzono, że występuje zwarta oraz intensywna zabudowa mieszkaniowa z towarzyszącymi lokalami usługowymi, o charakterze zabudowy pierzejowej. Mając na uwadze powyższe oraz możliwość zagospodarowania istniejących zabudowań położonych w centrum miasta Gozdnica uznano, że wyznaczenie dla tego terenu obszaru zabudowy śródmiejskiej jest niezbędne.

Ponadto w planie ogólnym można wyznaczać granice obszarów uzupełnienia zabudowy – czyli obszarów, na których dopuszczalne będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Na wypadek stwierdzenia nieważności, bądź uchylenia obowiązujących dokumentów planistycznych wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy. W tym przypadku wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy stanowi zapobiegawcze narzędzie, którego zadaniem jest ograniczenie nieracjonalnego przekształcania się powierzchni ziemi w przypadku utraty mocy obowiązujących aktów planowania przestrzennego. Mając na uwadze potrzeby kształtowania ładu przestrzennego i racjonalnego gospodarowania gruntami oraz przeciwdziałaniu powstawaniu konfliktów przestrzennych i rozpraszaniu zabudowy na terenie gminy miasta Gozdnica, ustalono obszary uzupełnienia zabudowy.

Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy, został szczegółowo określony w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy dokonano, wyboru budynków spełniających warunek zawarty w §1. ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Następnie zgodnie z zapisami §1. ust. 1 pkt. 2-5 ww. rozporządzenia dokonano wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy. Uzyskując następujące wyniki:

$$P_b = 1414404.97$$

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

$$P_u = 754418.98$$

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

Ponadto rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, dopuszcza 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 wskazanym wzorem. Uzyskano łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic (P_p).

$$P_p = 164996.5$$

5. Gminne standardy urbanistyczne

Zgodnie z art. 13e ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024, poz. 1130 ze zm.) gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W ramach planu ogólnego Miasta Gozdnica ustalono gminne standardy urbanistyczne, w zakresie gminnego katalogu stref planistycznych. Jednocześnie z uwagi na lokalne uwarunkowania odstąpiono od ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

5.1 Gminny Katalog Stref Planistycznych.

Symbol literowy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Wskaźniki i parametry urbanistyczne			
	podstawowy	dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ						
1SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	70	18	20
2SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	70	18	20
3SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	70	18	20
4SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	70	18	20
5SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	70	18	20
6SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	70	18	20
7SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	70	18	20
8SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	70	18	20
9SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	70	18	20
10SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	70	18	20

11SW	komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	70	18	20
12SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	70	18	20
13SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	70	18	20
14SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	70	18	20
15SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	70	18	20
16SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	70	18	20
17SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	70	18	20
18SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	70	18	20
19SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	70	18	20
20SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	70	18	20
21SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	70	18	20
22SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	70	18	20
23SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	70	18	20
24SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	70	18	20
25SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	70	18	20
26SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	70	18	20
27SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	70	18	20

28SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	70	18	20
29SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	15	15
30SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	4,2	70	20	20
31SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	15	15
32SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	15	15
33SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	15	15
34SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	15	15
35SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	15	15
36SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	15	15
37SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	15	15
38SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	15	15
39SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	70	18	20
40SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	15	15
41SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	70	18	20
42SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	15	15
43SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	12	30

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ						
1SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	15	20
2SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	15	20
3SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	15	15
4SJ		teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	18	65
5SJ		teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	18	65
6SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	15	20
7SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	15	20
8SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	15	30
9SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	15	20
10SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	80	15	20
11SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	15	20
12SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	15	15
13SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	15	20
14SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	15	20
15SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	15	20
16SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	15	20

17SJ	działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	30
18SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	15	20
19SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	15	20
20SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	30
21SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	15	20
22SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	15	20
23SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	15	20
24SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	15	20
25SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	15	20
26SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	15	15
27SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	15	20
28SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	15	15
29SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	15	20
30SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	30
31SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	30
32SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	12	15
33SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	15	20
34SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	15	20
35SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	15	15
36SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	15	20
37SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	30
38SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	15	15
39SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	15	20
40SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	15	20
41SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	15	15
42SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	15	20
43SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	30
44SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	15	20
45SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	15	20
46SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	15	20
47SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	30
48SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	30

49SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	20
50SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	30
51SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	15	20
52SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	15	15
53SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	30
54SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	15	20
55SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
56SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
57SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
58SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	30
59SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
60SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	30
61SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	30
62SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	30
63SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	30
64SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	45	12	30
65SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	15	15
STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ						
1SZ	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 biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	45	30	20
2SZ		teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
3SZ		teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	45	30	20
4SZ		teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	45	30	20
5SZ		teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	45	30	20
6SZ		teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	45	30	20
7SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w	teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	30	30

8SZ	gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	45	30	20
9SZ		teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	45	30	20
10SZ		teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	45	30	20
11SZ		teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	45	30	20
12SZ		teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	45	30	20
13SZ		teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	30	30
STREFA USŁUGOWA						
1SU	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	1,6	80	12	10
2SU		teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,3	50	20	30
3SU		teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	80	12	10
4SU		teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	30
5SU		teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	80	12	10
6SU		teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	80	12	10
7SU		teren zieleni naturalnej, teren lasu	1,6	80	25	10

8SU		teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,3	50	20	40
9SU		teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	80	25	10
10SU		teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	80	25	10
11SU		teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	80	12	30
12SU		teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	80	12	10
13SU		teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	80	12	10
14SU		teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	80	12	10
15SU		teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	30
16SU		teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	30
17SU		teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	80	12	10
18SU		teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40

19SU		teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	30
20SU	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	0,8	40	12	40
21SU		teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	45	15	30
22SU		teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	30
23SU		teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	30
24SU		teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	30
25SU		teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	30
26SU		teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
27SU		teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
28SU		teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
STREFA GOSPODARCZA						
1SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	80	25	5

2SP	urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	4	80	25	20
3SP		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	80	25	5
4SP		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	4	80	25	20
5SP		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	80	25	5
6SP		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	4	80	25	10
7SP		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	4	80	50	10
8SP		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	80	25	5
9SP		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	80	25	5
10SP		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	4	80	50	20
11SP		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	4	80	50	10
12SP		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	4	80	25	10
13SP		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	4	80	50	20
14SP		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	80	30	20
15SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	4	80	50	10
16SP		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	4	80	25	20
17SP		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	4	80	25	20

18SP		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	80	12	20
STREFA INFRASTRUKTURALNA						
1SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	100	10	0
2SI		teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	75	9	20
3SI		teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	75	9	20
4SI		teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	100	10	0
5SI		teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	100	10	0
6SI		teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	100	10	0
7SI		teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	100	10	0
8SI		teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	80	30	5
9SI		teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	100	15	0
10SI		teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	100	10	0

11SI		teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	80	30	5
12SI		teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	100	15	0
13SI		teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20
STREFA ZIELENI I REKREACJI						
1SN	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 usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	2	50	20	50
2SN		teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	2	50	20	40
3SN	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 usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	20	8	80
4SN		teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	20	8	80
5SN		teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług	0,2	20	8	80

		zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
6SN		teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	20	8	80
7SN		teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	20	8	80
8SN		teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	20	8	80
9SN		teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	20	8	80
10SN		teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	20	8	80
11SN		teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren	0,2	20	8	80

		usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
12SN	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 usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	2	50	20	40
13SN		teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	20	8	80
14SN		teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	20	7	80
15SN		teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	8	50
16SN		teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	20	8	80
17SN		teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren	0,2	20	8	80

		usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
STREFA CMENTARZY						
1SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	70	15	30
STREFA GÓRNICTWA						
1SG	teren górnictwa i wydobycia, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług biurowych i administracji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
2SG		teren produkcji, teren usług biurowych i administracji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
3SG		teren produkcji, teren usług biurowych i administracji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
4SG		teren produkcji, teren usług biurowych i administracji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
5SG		teren produkcji, teren usług biurowych i administracji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
STREFA OTWARTA						
1SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów	-	-	-	-	-
2SO		-	-	-	-	-
3SO		-	-	-	-	-
4SO		-	-	-	-	-

5SO	działkowych, teren infrastruktury technicznej	-	-	-	-	-
6SO		-	-	-	-	-
7SO		-	-	-	-	-
8SO		-	-	-	-	-
9SO		-	-	-	-	-
10SO		-	-	-	-	-
11SO		-	-	-	-	-
12SO		-	-	-	-	-
13SO		-	-	-	-	-
14SO		-	-	-	-	-
STREFA KOMUNIKACJNA						
1SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
2SK		teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
3SK		teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
4SK		teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
5SK		teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
6SK		teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-

7SK		teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-

5.2 Wyjaśnienia podjętych ustaleń planu ogólnego wynikające z lokalnych uwarunkowań

Plan ogólny gminy jest dokumentem planistycznym o zasięgu całej gminy, który pozwala na kreowanie polityki przestrzennej w gminie. Sporządzany jest obowiązkowo dla całego obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu.

Normatywna część planu ogólnego dotyczy najważniejszych ustaleń w zakresie strefowania obszaru gminy oraz ustalania nieprzekraczalnych warunków realizacji inwestycji w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w gminnych standardach urbanistycznych. Dodatkowo w planie ogólnym można wyznaczyć granice obszarów uzupełnienia zabudowy – czyli obszarów, na których dopuszczalne będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy.

Plan ogólny będzie wiążący dla ustaleń planów miejscowych jak i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Dzięki wprowadzeniu takiego rozwiązania gmina będzie posiadała większy wpływ na delimitację i określanie terenów podlegających rozwojowi, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz względy ekonomiczne. Jest to niezbędne rozwiązanie, aby zapobiegać niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy.

Miasto Gozdnica w całości pokryte jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Łącznie obowiązują 3 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, uchwalane w latach 2006 – 2024. Jednocześnie mając na uwadze szereg uwarunkowań występujących na terenie gminy Gozdnica, które zostały poddane dogłębnej analizie oraz informacje przekazane przez organy i instytucje posiadające wiedzę o tych uwarunkowaniach, dokonano ustaleń planu ogólnego.

Z uwagi na utrzymanie w mocy obowiązujących planów miejscowych w mocy, niezbędne było uwzględnienie jako pierwszych terenów już przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w tych dokumentach. Wyznaczając strefy dopuszczające realizację zabudowy mieszkaniowej uwzględniono potrzeby mieszkaniowe w gminie Gozdnica, wynikające ze zmian demograficznych i zmieniającego się standardu życia oraz możliwości racjonalnego zagęszczenia istniejącego zagospodarowania.

Z uwagi na to, że rezerwy terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych oraz luki w zabudowie zapewnią zaspokojenie przewidywanych potrzeb w zakresie zabudowy mieszkaniowej, nie wyznaczono dodatkowych terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej.

W pobliżu stref umożliwiających zabudowę mieszkaniową wyznaczono tereny zieleni i rekreacji, które służą lub będą służyć zaspokojeniu powszechnych codziennych potrzeb społecznych takich jak wypoczynek i rekreacja.

Mając na uwadze lokalne uwarunkowania, politykę przestrzenną gminy oraz potrzebę rozwoju gospodarczego miasta Gozdnica wyznaczono strefy usługowe oraz strefy gospodarcze, umożliwiające realizację inwestycji o funkcji usługowo-produkcyjnej. Czynnikiem warunkującym ustalenie tych stref było również położenie w pobliżu dróg wojewódzkich.

Strefa komunikacyjna wyznaczona została w zasięgu przebiegu dróg wojewódzkich. Ponadto na terenie gminy Gozdnica wyznaczono strefy górnictwa, które obejmują swym zasięgiem tereny i obszary górnicze. Tereny rolnictwa, lasów, tereny wód oraz tereny zieleni naturalnej objęte zostały strefami otwartymi, w których to została ograniczona możliwość sytuowania obiektów budowlanych, natomiast dopuszczono realizację instalacji odnawialnych źródeł energii.

Wyznaczono strefę produkcji rolniczej. Na tych terenach nie ma możliwości lokalizacji budynków mieszkalnych zarówno w zabudowie zagrodowej jak i mieszkaniowej, co wpływa na uniknięcie potencjalnych konfliktów przestrzennych i napięć społecznych.

Całość ustaleń została wyznaczona mając na uwadze zasady zrównoważonego rozwoju oraz potrzebę zachowania ładu przestrzennego, przy jednoczesnym uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań miasta Gozdnica.