Projekt

z dnia 27 sierpnia 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W ZAWIDOWIE

z dnia 31 sierpnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Miejskiej Zawidów

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 9 lit „a" ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2026 poz. 622 oraz 912), art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781 i 912 oraz z 2023 r. poz. 1688) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XII/50/2025 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 31 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Miejskiej Zawidów, Rada Miejska w Zawidowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się plan ogólny Gminy Miejskiej Zawidów, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zawidów.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Rafał Ryż

Załącznik nr 1 do uchwały Nr
.....
Rady Miejskiej w Zawidowie
z dnia 31 sierpnia 2026 r.
Zalacznik1.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę



PLAN OGÓLNY GMINY MIEJSKIEJ ZAWIDÓW

UZASADNIENIE

PLANU OGÓLNEGO GMINY MIEJSKIEJ ZAWIDÓW

VIP IT. Sp. Z o.o.

Bolesławiec 2026 r.

I.Spis treści

I. Spis treści 2

II. Wprowadzenie 2

III. Przyczyny i metodyka wyznaczania stref planistycznych 3

IV. Obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 10

V. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w projekcie planu ogólnego - w przypadku ich wyznaczenia. 15

VI. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej 17

VII. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w projekcie planu ogólnego 18

VIII. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta, o których mowa w art. 13b u.p.z.p. 19

II.Wprowadzenie

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (dalej: ustawa zmieniająca), która weszła w życie w dniu 24 września 2023 r. wprowadziła zmianę w gminnych aktach planowania przestrzennego, polegającą na zastąpieniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego planem ogólnym. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy zmieniającej, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do dnia 31 sierpnia 2026 r. Od tego momentu uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będzie możliwe, jeżeli gmina będzie posiadała obowiązujący plan ogólny. Dokument ten będzie stanowił akt prawa miejscowego, a jego ustalenia (w zakresie wskazanym w ustawie) będzie należało uwzględniać przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 51 ustawy zmieniającej, do dnia 30 czerwca 2026 r. ustalenia planu ogólnego gminy określa się, uwzględniając politykę przestrzenną opisaną w strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie ustawy.

Na podstawie art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) – **zwaną dalej: u.p.z.p**, plan ogólny jest dokumentem planistycznym sporządzanym obowiązkowo dla gminy z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu. Ponadto plan ogólny dzieli gminę na strefy planistyczne oraz ustala gminne standardy urbanistyczne określające gminny katalog stref planistycznych w zakresie profili funkcjonalnych oraz wartości parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

W planie ogólnym wskazuje się ponadto:

1) granice obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ),
2) obszar zabudowy śródmiejskiej (OZŚ), gdzie możliwe jest zastosowanie przepisów odrębnych określających wymogi dla realizacji zabudowy.

Plan ogólny jako akt prawa miejscowego, będzie elementem realizacji polityki przestrzennej zawartej w Strategii rozwoju gminy. Opracowanie Planu ogólnego Gminy Miejskiej Zawidów zainicjowane zostało uchwałą XII.50.2025 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 31 stycznia 2025 r.. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Miejskiej Zawidów.

Projekt Planu ogólnego Gminy Miejskiej Zawidów sporządzony został zgodnie z zapisami *u.p.z.p.* oraz aktami wykonawczymi do ustawy:

1) rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.),
2) rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729),
3) rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1916 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 13h ust. 1 *u.p.z.p.* wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej. Uzasadnienie Planu ogólnego Gminy Miejskiej Zawidów składa się z niniejszej części tekstowej, a także z części graficznej - rysunku pt. „Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego GMINY MIEJSKIEJ ZAWIDÓW", sporządzonego w skali 1: 5 000. Zakres obu tych części uzasadnienia do projektu planu ogólnego został określony w art. 13h ust. 2-5 *u.p.z.p.* Według zapisu zawartego w art. 13h ust. 2 część tekstowa uzasadnienia zawiera wyjaśnienie:

1) „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;
2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym - w przypadku ich wyznaczenia;
3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b".

III. Przyczyny i metodyka wyznaczania stref planistycznych

1. Założenia wyznaczania stref planistycznych w gminie Zawidów

Kluczowym celem opracowania Planu ogólnego Gminy Miejskiej Zawidów jest właściwe wyznaczenie stref planistycznych. Inicjatywa ta służy kompleksowemu uporządkowaniu gospodarki przestrzennej oraz stworzeniu spójnych ram dla racjonalnego zarządzania przestrzenią, z pełnym poszanowaniem uwarunkowań o charakterze lokalnym i ponadlokalnym.

W procesie delimitacji stref planistycznych dla Gminy Miejskiej Zawidów uwzględniono następujące aspekty:

- Aktualny stan zagospodarowania oraz uwarunkowania zdefiniowane w art. 13b ustawy.
- Przeznaczenie terenów w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
- Wytyczne i ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Zawidów
- Zasięg obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ),
- Analizę wniosków i uwag złożonych do projektu planu ogólnego w ramach obowiązujących delegacji ustawowych. Obejmuje to w szczególności określenie profili funkcjonalnych stref planistycznych (podstawowych i dodatkowych) oraz zdefiniowanie kluczowych wskaźników urbanistycznych, takich jak: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Należy podkreślić, że profil funkcjonalny (zarówno podstawowy, jak i dodatkowy), ujęty w katalogu stref planistycznych, definiuje ogólny pakiet dopuszczalnych przeznaczeń terenu. Przeznaczenia te mogą być uszczegóławiane i realizowane na późniejszym etapie – podczas sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenie danego profilu nie oznacza jednak obligatoryjności ani gwarancji realizacji wszystkich dopuszczonych funkcji na każdym, pojedynczym terenie wewnątrz strefy.

Ponadto, przypisane do poszczególnych stref brzegowe parametry zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu (wartości maksymalne i minimalne) pełnią funkcję wytycznych ramowych. Nakreślają one potencjał inwestycyjny obszaru, jednakże nie stanowią bezwzględnego przesądzenia o możliwości wzniesienia obiektów o maksymalnych dopuszczalnych parametrach na każdej pojedynczej działce budowlanej zlokalizowanej w granicach danej strefy.

W projekcie Planu ogólnego Gminy Miejskiej Zawidów wyznaczono następujące strefy planistyczne:

1) strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW);
2) strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
3) strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ);
4) strefy usługowe (SU);
5) strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH);
6) strefy gospodarcze (SP);
7) strefy infrastrukturalne (SI);
8) strefy zieleni i rekreacji (SN);
9) strefy cmentarza (SC);
10) strefy otwarte (SO);
11) strefy komunikacyjne (SK)

Sporządzając projekt Planu ogólnego Gminy Miejskiej Zawidów:

- uwzględniono zarówno ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i powyższe uwarunkowania, a także faktyczny sposób zagospodarowania terenów;
- zweryfikowano dotychczasową politykę przestrzenną miasta, w tym określoną w obowiązujących dokumentach planistycznych;

- wzięto pod uwagę wnioski złożone do projektu oraz zamierzenia inwestycyjne gminy, w tym mające na celu zrównoważony rozwój miasta;
- wzięto pod uwagę istniejące na obszarze miasta uwarunkowania, o których mowa w art 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wyznaczone w projekcie Planu ogólnego Gminy Miejskiej Zawidów strefy planistyczne w większości opierają się na obecnym przeznaczeniu nieruchomości oraz zapisach obowiązujących planów miejscowych. Przyjęte rozwiązania stanowią próbę zharmonizowania istniejącego stanu z nową strukturą stref, uwzględniając przy tym potrzeby dalszego rozwoju miasta Zawidów.

Wyznaczenie stref planistycznych w Zawidowie wynika przede wszystkim z konieczności uporządkowania i dostosowania struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta do współczesnych wymogów prawnych oraz faktycznych potrzeb rozwojowych. Specyfika Zawidowa opiera się na fakcie, że miasto posiada jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP) obejmujący 100% powierzchni całego miasta. Z tego względu nowo wydzielane strefy planistyczne bazują w głównej mierze na dotychczasowych przeznaczeniach terenów zapisanych w tym planie miejscowym, co zapewnia ciągłość polityki przestrzennej i eliminuje potrzebę wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Główną przyczyną wprowadzenia nowego podziału jest potrzeba zrównoważenia rozwoju pomiędzy intensywnie zabudowaną, historyczną częścią wschodnią i promienisto-pierścieniowym układem XIX-wiecznych ulic, a w większości niezabudowanymi obszarami północnymi i południowymi, które pełnią kluczowe funkcje przyrodnicze i rolnicze. Strefy pozwalają na ochronę i ekspozycję cennych elementów dziedzictwa kulturowego, takich jak średniowieczny układ lokacyjny, zespoły sakralne na Wzgórzu św. Michała objęte ochroną konserwatorską czy harmonijna zabudowa jednorodzinna w rejonie ulic Lubelskiej, Warszawskiej oraz Wilczej. Dodatkowo strefowanie ma na celu przeciwdziałanie dalszym przekształceniom historycznej kompozycji miejskiej oraz stymulowanie rozwoju niedostatecznie dotąd wykształconych funkcji usługowych w obrębie Starego Miasta, które docelowo ma pełnić rolę głównego, żywego ośrodka miejskiego.

Najistotniejszą przyczyną zmian i modyfikacji dotychczasowych przeznaczeń, wymuszającą korektę granic i profili stref, okazała się konieczność przekształcenia terenów przemysłowych. Ponieważ w nowo definiowanej strefie gospodarczej nie przewidziano profilu „baz składów i magazynów", dotychczasowe przeznaczenie funkcji przemysłowo-składowej musiało zostać dostosowane do uwarunkowań prawnych i faktycznych. W efekcie największe zmiany strukturalne nastąpiły właśnie na terenach produkcyjnych: część dotychczasowych przeznaczeń przemysłowych z planu miejscowego należało przenieść i wprowadzić do strefy usługowej lub strefy handlu wielkopowierzchniowego, a pozostałą część włączyć do strefy gospodarczej. Taki zabieg pozwala na elastyczne zarządzanie przestrzenią dedykowaną lokalnemu biznesowi, zwłaszcza że w Zawidowie nie funkcjonują duże zakłady przemysłowe ani obiekty podwyższonego czy dużego ryzyka wystąpienia poważnej awarii.

Wyznaczenie stref sankcjonuje także kluczową rolę miasta jako przygranicznego ośrodka lokalnego o funkcji mieszkaniowo-usługowej, obsługującego ruch w kierunku Republiki Czeskiej, oparty na osi komunikacyjnej drogi wojewódzkiej nr 355.

Istotnym czynnikiem determinującym politykę przestrzenną miasta, odzwierciedlonym w projekcie planu ogólnego, jest ochrona zasobów wodnych oraz zapewnienie bezpieczeństwa powodziowego. Przez południową część

Zawidowa przebiega rzeka Koci Potok, której obecność nakłada szczególne wymagania w zakresie kształtowania nowej struktury funkcjonalnej. W dokumentacji dążono do ograniczenia możliwości lokalizowania nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki oraz na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, co ma na celu minimalizację ryzyka strat materialnych i ochronę ludzkiego życia.

W kontekście transformacji energetycznej miasta, w profilach funkcjonalnych żadnej ze stref planistycznych wyznaczonych w projekcie planu ogólnego miasta Zawidów nie wskazano terenów pod elektrownie wiatrowe. Z kolei na terenach stref otwartych dopuszczono lokalizację odnawialnych źródeł energii w postaci elektrowni słonecznych, wodnych. Warto jednak podkreślić, że ramy planu ogólnego stanowią jedynie ogólne wytyczne; realizacja i konkretna lokalizacja tego typu instalacji OZE będzie uwarunkowana i dopuszczona dopiero na skutek przyszłej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który ewentualnie określi miejsce oraz zasady ich sytuowania.

2. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

Strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) objęto w projekcie planu ogólnego miasta Zawidów obszary o wykształconej strukturze miejskiej oraz tereny predysponowane do rozwoju tego typu funkcji. W granicach strefy SW uwzględniono:

1) Historyczne centrum miasta (Stare Miasto) wraz z bezpośrednim sąsiedztwem – z uwagi na występującą w tym rejonie wysoką intensywność zabudowy o rodowodzie historycznym, obszar ten objęto dodatkowo statusem obszaru zabudowy śródmiejskiej (OZŚ), co pozwoli na elastyczne uzupełnianie tkanki miejskiej z poszanowaniem tradycyjnego układu pierzowego.
2) Tereny faktycznie zainwestowane – obszary, na których obecnie występuje już istniejąca i ukształtowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
3) Tereny wynikające z ustaleń planistycznych – obszary, które w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla całego miasta Zawidów zostały już wcześniej przeznaczone pod tego typu zagospodarowanie, co zapewnia pełną spójność obu dokumentów.
4)

3. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

Strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) objęto w projekcie planu ogólnego miasta Zawidów obszary o dominującej funkcji mieszanej z przewagą budownictwa niskiej intensywności. Przy wyznaczaniu granic strefy SJ uwzględniono:

1) Tereny faktycznie zainwestowane – obszary miasta, na których obecnie występuje i dominuje już istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (m.in. w rejonie harmonijnie ukształtowanego układu przy ul. Wilczej oraz w zachodniej części miasta).
2) Tereny wynikające z ustaleń planistycznych – obszary, które w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującym całe miasto Zawidów zostały uprzednio przeznaczone pod funkcje jednorodzinne, co gwarantuje ciągłość i spójność ustaleń prawnych. Od tej zasady wprowadzono jednak uzasadnione odstępstwa mające na celu dostosowanie prawa do stanu faktycznego. Kluczowym przykładem jest obszar oznaczony jako strefa **5SP (strefa gospodarcza)** – w planie miejscowym teren ten figurował jako zabudowa mieszkaniowo-usługowa (MU), jednak w rzeczywistości funkcjonuje tam zakład przemysłowy, w związku z czym na tym fragmencie dawnego terenu MU zdecydowano o wprowadzeniu strefy gospodarczej. Ponadto, w kilku innych przypadkach

zdecydowano o wydzieleniu stref usługowych w miejscach, które plan miejscowy kwalifikował inaczej, lecz obecnie funkcjonują na nich wyłącznie obiekty o charakterze usługowym.

3) Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) – wyznaczone enklawy i luki budowlane, które ze względu na istniejący dostęp do infrastruktury technicznej oraz bezpośrednie sąsiedztwo stanowią naturalny kierunek dogęszczania struktur jednorodzinnych. W projekcie planu ogólnego nie doprojektowywano nowych obszarów mieszkaniowych poza wyznaczonymi obszarami uzupełnienia zabudowy (OUZ). Decyzja ta wynika bezpośrednio z przeprowadzonych analiz urbanistycznych, ponieważ wyliczenia chłonności terenów wykazały, że miasto dysponuje wystarczającymi rezerwami w obecnych granicach i nie ma potrzeby rozszerzania zabudowy mieszkaniowej na nowe obszary. Obszarów uzupełnienia zabudowy nie wyznacza się również na strefach SK oraz SO

4. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ)

Strefami związanymi z możliwością realizacji zabudowy zagrodowej na potrzeby zamieszkania i prowadzenia produkcji w gospodarstwach rolnych (SZ) objęto istniejące gospodarstwa rolne (zabudowa zagrodowa i tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych), a także tereny, które na mocy obowiązujących planów miejscowych posiadają takie przeznaczenie.

5. Strefy usługowe (SU), strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) i strefy gospodarcze (SP)

Strefy związane z prowadzeniem działalności gospodarczej w zakresie usług (w tym usług handlu wielkopowierzchniowego), składowania i magazynowania oraz produkcji wyznaczano w planie ogólnym miasta Zawidów w oparciu o już istniejące zagospodarowanie oraz ustalenia obowiązujących dokumentów planistycznych. W praktyce te trzy strefy – czyli strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH), strefa usługowa (SU) oraz strefa gospodarcza (SP) – obejmują obszary, które w dotychczasowym planie miejscowym były przeznaczone pod szeroko pojęty przemysł (wraz z towarzyszącymi mu bazami składów i magazynów), usługi oraz handel wielkopowierzchniowy.

Z racji sztywno zdefiniowanych profili funkcjonalnych przypisanych do poszczególnych stref w nowych przepisach, konieczne stało się ponowne, precyzyjne wydzielenie tych terenów i rozdzielenie ich dotychczasowych funkcji. Ponieważ nowa strefa gospodarcza (SP) nie zawiera w swoim standardowym profilu baz składów i magazynów, dotychczasowe, jednolite przeznaczenia przemysłowo-składowe z planu miejscowego należało rozparcelować. W efekcie, aby zachować zgodność z prawem i stanem faktycznym, część dawnych terenów przemysłowych została przeniesiona i wprowadzona do strefy usługowej (SU), a pozostała część zasiliła nowo wydzieloną strefę gospodarczą (SP) oraz strefę handlu (SH), w szczególności:

1) **Strefami usługowymi (SU)** objęto w planie ogólnym miasta Zawidów obszary koncentracji funkcji publicznych i komercyjnych, a także tereny niezbędne do zapewnienia prawidłowej obsługi mieszkańców i rozwoju lokalnego biznesu. W granicach strefy SU uwzględniono przede wszystkim:
    - Zespoły usług publicznych – obszary powiązane z istniejącymi obiektami infrastruktury społecznej, w tym szkoły, przedszkola, placówki kulturalne, obiekty ochrony zdrowia, urzędy oraz budynki administracji państwowej i samorządowej.
    - Tereny usług komercyjnych – miejsca prowadzenia działalności gospodarczej o charakterze komercyjnym, w szczególności obiekty handlu, gastronomii, a także bazy i tereny sportowo-rekreacyjne.

- Obiekty kultu religijnego – tereny i obiekty sakralne, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów historycznych o wysokich walorach kulturowych i architektonicznych, które współtworzą tożsamość przestrzenną miasta.
- Dawne tereny przemysłowe i składowe – istotną część strefy SU stanowią obszary, które w dotychczas obowiązującym planie miejscowym dla całego miasta Zawidów posiadały przeznaczenie przemysłowe, a ich uwarunkowania są bardziej zbliżone do funkcji usługowej niż przemysłowej.
- Planistyczne rezerwy terenowe – obszary, które w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zostały już wcześniej zabezpieczone i przeznaczone pod rozwój szeroko rozumianych funkcji usługowych.

2) Strefy gospodarcze (SP) w projekcie planu ogólnego miasta Zawidów zostały wyznaczone w celu zabezpieczenia przestrzeni dla rozwoju rzemiosła, produkcji oraz działalności przemysłowej, która nie generuje ryzyka poważnych awarii. Obejmują one głównie:
   - Istniejące strefy aktywności gospodarczej – lokalne obszary przedsiębiorczości i działalności produkcyjnej, funkcjonujące w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, ze szczególnym uwzględnieniem terenów zlokalizowanych w północnej części Zawidowa.
   - Rezerwy terenowe pod rozwój gospodarczy – wolne obszary predysponowane do prowadzenia działalności produkcyjno-usługowej, zlokalizowane w północnej części miasta, które w obowiązującym dotychczas planie miejscowym były przeznaczone pod funkcje przemysłowe i zostały dostosowane do nowego podziału strefowego.
3) Strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) zostały wydzielone jako niezależne jednostki planistyczne w celu uporządkowania lokalizacji obiektów handlowych o dużej powierzchni sprzedaży. Wyznaczono je dla:
   - Istniejących obiektów handlowych – terenów zajętych przez obecnie funkcjonujące w mieście lokalne centra usługowo-handlowe i markety.
   - Rezerw terenowych w kluczowych węzłach komunikacyjnych – obszarów predysponowanych do obsługi ruchu handlowego, zlokalizowanych w sąsiedztwie głównych ciągów transportowych miasta, w tym przede wszystkim przy drodze wojewódzkiej nr 355 (w ciągu ulic Granicznej i Zgorzeleckiej), stanowiącej główną oś łączącą Zawidów z przejściem granicznym i Republiką Czeską.

6. Strefy zieleni i rekreacji (SN)

Strefami zieleni i rekreacji (SN) objęto kluczowe dla lokalnego systemu przyrodniczego i rekreacyjnego obszary miasta, wyznaczone uprzednio w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla całego Zawidowa. W granicach strefy SN uwzględniono:

- Istniejące i planowane zespoły zieleni o potencjale rekreacyjnym – w tym miejskie parki, skwery, place zabaw oraz zieleńce w obszarze śródmieścia.
- Kompleksy sportowo-rekreacyjne – w tym tereny miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji.
- Rodzinne ogrody działkowe.

Objęcie tych obszarów strefą SN ma na celu zachowanie ich dotychczasowej, zielonej funkcji. Dopuszcza się jednocześnie możliwość jej wzbogacenia o nieuciążliwe usługi towarzyszące, które podniosą atrakcyjność tych terenów dla mieszkańców, nie zagrażając ich podstawowemu przeznaczeniu.

Na terenie gminy miejskiej Zawidów istniejące ogrody działkowe wyznacza się w granicach stref zieleni i rekreacji (SN). Ze względu na fakt, że tereny te stanowią istotny element struktury przestrzennej miasta – pełniąc kluczowe funkcje przyrodnicze, ekologiczne, jak również społeczne i kulturowe – projekt planu ogólnego wprowadza wobec nich szczególne obostrzenia. W celu ochrony integralności i dotychczasowego funkcjonowania ogrodów działkowych, w miejscach ich występowania nie dopuszcza się profili dodatkowych, w tym funkcji usługowych, innych niż funkcje związane z zielenią. Wykluczenie możliwości wprowadzania zabudowy komercyjnej czy usług towarzyszących ma na celu zabezpieczenie tych obszarów przed komercjalizacją, eliminację potencjalnych konfliktów przestrzennych oraz zachowanie ich unikalnego, rekreacyjno-przyrodniczego charakteru dla mieszkańców Zawidowa.

7. Strefy cmentarzy (SC)

Strefę cmentarza (SC) wyznaczono dla terenu istniejącego cmentarza komunalnego w Zawidowie. Wydzielenie tej strefy ma na celu zapewnienie stabilności i prawnej kontynuacji funkcji grzebalnej oraz prawidłowe kształtowanie strefy sanitarnej wokół obiektu.

8. Strefy otwarte (SO)

Strefy otwarte (SO) objęły większość niezabudowanych obszarów Zawidowa – zlokalizowanych głównie w północnej i południowej części gminy miejskiej. Są to zarówno tereny wykorzystywane rolniczo (użytki rolne, łąki), jak i obszary pełniące typowo przyrodnicze funkcje zieleni naturalnej, takie jak lasy, zadrzewienia śródpolne oraz doliny cieków wodnych. Zgodnie z nadrzędną polityką bezpieczeństwa, w strefach tych dąży się do ograniczenia nowej zabudowy w sąsiedztwie rzeki Koci Potok oraz na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

W zakresie rozwoju odnawialnych źródeł energii w granicach stref otwartych przyjęto następujące ustalenia:

- Projekt planu ogólnego dopuszcza ewentualne powstanie obiektów elektrowni wodnych, jednak ich precyzyjna lokalizacja będzie mogła nastąpić wyłącznie na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wynika to z faktu, że inwestycje na ciekach wodnych muszą zostać poprzedzone szczegółowymi badaniami środowiskowymi i hydrologicznymi.
- Strefy otwarte nie zostały uzupełnione o profil funkcjonalny umożliwiający wyznaczanie terenów pod elektrownie wiatrowe,
- Wyłącznie w profilu funkcjonalnym strefy 3SO dopuszczono teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej. Strefa położona jest w północnej części miasta za obszarami przemysłowymi,
- Wprowadzenie możliwości rozwoju biogazowni oraz energetyki geotermalnej na terenach otwartych ma charakter strategiczny – tego typu inwestycje w OZE mogą w przyszłości stanowić istotne źródło niezależności energetycznej oraz rozwoju gospodarczego miasta, stąd decyzja o ich dopuszczeniu na poziomie planu ogólnego, przy jednoczesnym zastrzeżeniu, że konkretne inwestycje będą wymagały uszczegółowienia w akcie prawa miejscowego (MPZP).

9. Strefy komunikacyjne (SK)

Strefy komunikacyjne (SK) w projekcie planu ogólnego miasta Zawidów wyznaczono dla kluczowych elementów układu transportowego, co pozwala na zabezpieczenie niezbędnych rezerw terenowych pod realizację i modernizację najważniejszych ciągów komunikacyjnych. Wyznaczenie tych stref uniemożliwia realizację innych, kolidujących przeznaczeń, co znacząco usprawni przyszłe procesy inwestycyjne. Strefy SK wyznaczono dla:

- Istniejącej drogi wojewódzkiej nr 355 – stanowiącej główną oś transportową miasta (w granicach administracyjnych przebiegającej wzdłuż ulic Zgorzeleckiej i Granicznej), która zapewnia kluczowe połączenie z przejściem granicznym z Republiką Czeską,
- Drogi o klasie zbiorczej – istniejącej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (ul. Marii Skłodowskiej Cuirie),
- Infrastruktury kolejowej – terenów linii kolejowej nr 344, stanowiącej element międzynarodowego korytarza transportowego na trasie Węgliniec – Zgorzelec – Zawidów – Frydlant – Praga.

10. Strefy infrastrukturalne (SI)

Strefy infrastrukturalne (SI) zostały wyznaczone dla strategicznie ważnych, istniejących oraz planowanych obiektów oraz sieci infrastruktury technicznej oraz dla istotnych istniejących i planowanych ciągów komunikacji kołowej. Ma to na celu zapewnienie rezerwy terenowej pod funkcjonowanie istniejących oraz realizację nowych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej, w tym dróg. Głównym celem wydzielenia stref SI jest zagwarantowanie stabilności funkcjonowania systemów zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, energetycznych oraz gazowych.

11. Strefy górnictwa (SG)

W planie ogólnym Zawidowa nie wyznacza się stref górnictwa.

12. Strefa produkcji rolnej (SR)

W planie ogólnym wyznaczono strefę produkcji rolniczej w dolinie rzeki Witki, która związana jest z prowadzoną akwakulturą i obsługa rybactwa. Strefę ograniczono wyłącznie do obszaru zagospodarowania.

IV.Obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3

1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Sposób obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) został określony w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, jako ważne uwarunkowanie rozwoju przestrzennego gminy (Dz. U. 2023 poz. 2758 ze zmianami). Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową jest obowiązkowym elementem sporządzania planu ogólnego i dotyczy stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

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

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.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

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

gdzie:

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

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

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

W obliczeniach, przez najnowsze dane rozumie się dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną. W obliczeniach, przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

Dla Gminy Miejskiej Zawidów, najnowsze dane (stan na 31.12.2024r.) udostępnione przez statystykę publiczną (Bank Danych Lokalnych, na serwisie Stat.gov.pl) są następujące:

$$PUM_0 = 115\,608\ m^2$$

$$P_{-10} = 25{,}1\ m^2$$

$$P_{-20} = 22{,}9\ m^2$$

Prognozowana liczba ludności wg GUS na 2044 r. to 2 582. Obliczona prognozowana liczba mieszkańców gminy powiększona o 5% wynosi:

$$M_{20} = 2\,711$$

Wyliczona wg wskazanych metodyk alternatywnych wartości P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wynosi:

$$P_{-20(I)} = 42{,}8\ m^2$$

$$P_{-20(II)} = 39{,}1\ m^2$$

W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P20) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m^2 na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m^2 na jednego mieszkańca.

Przyjęto zatem: ***P* -20 = 42,8 m²**

Wyliczona wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową *ZAP* (2044), przy prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań równej 42,8 m^2., wynosi zatem:

***ZAP* = 9 mieszkańców**

Podsumowując, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) w Gminie Miejskiej Zawidów wynosi 9 os.

Zgodnie z art. 13d. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym chłonność terenów niezabudowanych, dla których planowana jest nowa zabudowa mieszkaniowa, nie może być mniejsza niż 70% i większa niż 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP). Ma to na celu uwzględnienie niepewności procesów rozwojowych oraz zmiennych uwarunkowań rynkowych.

Ponieważ wynik zapotrzebowania na nowa zabudowę dla Gminy Miejskiej Zawidów okazał się znikomy (wynosi zaledwie 9 osób), w projekcie dokumentu nie doprojektowano żadnych nowych terenów za wyjątkiem terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową tym luk w istniejącej zabudowie oraz terenów wyznaczonych w ramach obszaru uzupełniania zabudowy (OUZ).

2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową

Kluczowym etapem prac nad planem ogólnym jest obliczenie chłonności wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w tym luk w istniejącej zabudowie w ramach wyznaczonych obszarów uzupełniania zabudowy (w ramach stref planistycznych SW, SJ i SZ). Analiza ta służy ustaleniu, w jakiej mierze wskazane tereny mogą zaspokoić potrzeby mieszkaniowe populacji, której prognozowaną wielkość określono wcześniej na etapie obliczania wskaźnika zapotrzebowania na nową zabudowę (ZAP).

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu ogólnego Gminy Miejskiej Zawidów strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową wyznaczono w pierwszej kolejności na terenach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, a także na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej oraz wyznaczonych obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ). Gmina Miejska Zawidów jest w pełni pokryta planami miejscowymi.

Chłonność terenów obliczono przy zastosowaniu analiz przestrzennych na podstawie danych ewidencyjnych (EGiB pochodzących z Wydziału Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego), ustaleń MPZP oraz danych statystycznych. Stosownie do znowelizowanego 22 listopada 2024r. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, szacunki te uwzględniają parametry charakteryzujące zabudowę określoną metodą

analizy analogii i reprezentatywności urbanistycznej istniejących rejonów gminy.

W pierwszym kroku wyznaczono powierzchnie terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w ramach obowiązujących planów miejscowych i OUZ. Szczegółowe zestawienie wielkości powierzchniowych, sklasyfikowanych według poszczególnych stref planistycznych i stanowiących bezpośrednią podstawę do dalszych wyliczeń bilansowych, prezentuje poniższa tabela:

Tabela 1 Powierzchnie terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w ramach obowiązujących planów miejscowych i OUZ

Strefa planistyczna	Powierzchnia terenów niezabudowanych w ramach obowiązujących planów miejscowych [ha]	Powierzchnia luk w zabudowie w ramach OUZ [ha]	Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [ha]
Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	1,91	0,54	2,45
Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	71,38	8,89	80,27
Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową	0,09	0	0,09
Razem	73,38	9,43	82,81

Wskaźniki chłonności stref planistycznych (SJ, SW, SZ) wyznaczono metodą bezpośredniej agregacji danych przestrzenno-demograficznych. W ramach analizy urbanistycznej wyselekcjonowano reprezentatywne, istniejące kwartały zabudowy mieszkaniowej w granicach Gminy Miejskiej Zawidów, odpowiadające profilom stref SJ, SW i SZ i obliczono rzeczywistą chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy.

Analizie poddano istniejące, w pełni wykształcone kwartały zabudowy o zróżnicowanym przeznaczeniu mieszkaniowym w granicach Gminy Miejskiej Zawidów. Dla każdego z analizowanych przeznaczeń, na podstawie danych z ewidencji ludności, przypisano rzeczywistą liczbę mieszkańców do konkretnych punktów adresowych (budynków). Następnie, poprzez odniesienie sumarycznej liczby ludności danego terenu do jego fizycznej powierzchni geodezyjnej, obliczono realne, lokalne wskaźniki gęstości zaludnienia (os./ha) na obszarze Miasta Zawidów. Uzyskane w ten sposób wskaźniki (97 os./ha dla SW, 24 os./ha dla SJ oraz 3 os./ha dla SZ) stanowią odzwierciedlenie faktycznych standardów zamieszkiwania i intensywności użytkowania terenu w gminie i posłużyły jako matematyczna podstawa do określenia docelowej chłonności wolnych terenów budowlanych oraz luk w zabudowie.

Zastosowane podejście oparte na danych rejestrowych, łączące przestrzennie punkty adresowe (bazę EMUiA) z danymi ewidencji ludności oraz geometrią działek z Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB) pozwala na przypisanie realnej liczby mieszkańców do konkretnych budynków w istniejących, w pełni wykształconych kwartałach zabudowy Zawidowa. Dzięki temu obliczono faktyczną gęstość zaludnienia przypadającą na 1 hektar danego typu zabudowy. Uzyskane wskaźniki stanowią wierny i mierzalny obraz lokalnych standardów zamieszkiwania oraz rzeczywistej intensywności użytkowania terenu.

Przyjęte wartości oraz wynikowy wskaźnik chłonności (wyrażony w liczbie osób na 1 hektar terenu) dla poszczególnych stref przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2 Wskaźniki chłonności terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i terenów zabudowy zagrodowej

Teren	Wskaźnik chłonności [liczba os. / ha]
Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	97
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	24
Teren zabudowy zagrodowej	3

Mając dane o powierzchniach gruntów niezabudowanych oraz wskaźnikach chłonności, obliczono docelową chłonność wyrażoną w liczbie mieszkańców, jaką są w stanie przyjąć te obszary:

Tabela 3 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową

Strefa planistyczna	Wskaźnik chłonności [liczba os. / ha]	Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [ha]	Chłonność terenów [l. mieszk.]
Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	97	2,45	238
Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	24	80,27	1926
Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową	3	0,09	0
Razem		82,81	2164

Wyniki analizy chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych wyznaczonych w Planie ogólnym wskazują, że potencjalnemu zagospodarowaniu zabudową mieszkaniową w Gminie Miejskiej Zawidów może podlegać łącznie **82,81 ha** terenów, które stanowić będą docelowe miejsce zamieszkania dla maksymalnie **2 164 mieszkańców**. W skład tej całkowitej powierzchni wchodzi około **73,38 ha** terenów wyznaczonych w planach miejscowych (lecz jeszcze niezabudowanych) oraz **9,43 ha** luk w istniejącej zabudowie w ramach wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy.

3. Porównanie chłonności terenów niezabudowanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową

W celu weryfikacji, w jakim stopniu wyznaczone obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy pokrywają zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP), zestawiono łączną chłonność tych obszarów z maksymalną dopuszczalną wartością zapotrzebowania (130% ZAP), wynoszącą 12 osób. Wyliczona dla Gminy Miejskiej Zawidów chłonność terenów niezabudowanych, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz luk w istniejącej zabudowie na obszarach uzupełnienia zabudowy, pozwala na zapewnienie miejsc dla około 2 164 mieszkańców. **Wskaźnik ten wielokrotnie przekracza maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, co jednoznacznie potwierdza, że istniejące rezerwy przestrzenne w pełni zabezpieczają długofalowe potrzeby rozwojowe gminy.**

4. Potwierdzenie spełnienia warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3

Ponieważ chłonność analizowanych terenów niezabudowanych przewyższa maksymalny dopuszczalny próg zapotrzebowania na nową strukturę mieszkaniową (wynoszący 130% wskaźnika ZAP), w projekcie Planu ogólnego Gminy Miejskiej Zawidów nie wyznacza się nowych stref planistycznych z zabudową mieszkaniową a także poza terenami niezabudowanymi, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz lukami w istniejącej zabudowie oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy. Oznacza to ograniczenie lokalizacji tych funkcji wyłącznie do obszarów posiadających już takie przeznaczenie w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz do wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ). Zgodnie z ustawową zasadą bilansowania terenów, w Planie Ogólnym nie ma podstaw prawnych do wyznaczania dodatkowych obszarów pod zabudowę mieszkaniową. W konsekwencji Gmina Miejska Zawidów w pełni zrealizowała wymóg ustawowy dotyczący bilansowania terenów mieszkaniowych.

V.Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w projekcie planu ogólnego - w przypadku ich wyznaczenia.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zarówno obszary uzupełniania zabudowy, jak i obszary zabudowy śródmiejskiej stanowią fakultatywne elementy planu ogólnego gminy. Ich wyznaczenie zależy więc od lokalnych potrzeb i uwarunkowań zidentyfikowanych na obszarze danej gminy.

Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) w Planie ogólnym Gminy Miejskiej Zawidów nastąpiło na mocy art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Proces ten zrealizowano zgodnie z metodologią określoną w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. 2024 poz. 729). Prawidłowe zakreślenie granic OUZ sprzyja koncentracji tkanki miejskiej, co skutecznie przeciwdziała niekontrolowanej suburbanizacji. Dzięki takiemu podejściu gmina może racjonalnie zarządzać istniejącą infrastrukturą techniczną

i komunikacyjną, jednocześnie chroniąc przed zabudową tereny o istotnym znaczeniu przyrodniczym oraz dziedzictwo kulturowe.

Zgodnie z wymogami rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania OUZ, określenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wymaga uprzedniego określenia zgrupowań budynków spełniających określone w tym rozporządzeniu kryteria. Jednym z kluczowych kryteriów jest selekcja budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, ustalona rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 3 października 2016 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1864).

Łącznie w Gminie Miejskiej Zawidów wyselekcjonowano 1373 budynków spełniających kryteria przywołanego rozporządzenia, które stanowiły podstawę do generowania zgrupowań budynków i wyjściowego zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy na zasadach określonych w ust. §1 ust. 1 wymienionego wyżej rozporządzenia.

Zgodnie z zapisami §1 ust. 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r., dopuszczalne jest modyfikowanie zasięgu obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), które pierwotnie wyznaczono na podstawie wytycznych z §1 ust. 1 wspomnianego aktu. Proces ten pozwala na zawężenie granic OUZ w taki sposób, aby odzwierciedlały one specyficzne uwarunkowania lokalne oraz realizowaną przez samorząd politykę przestrzenną.

Jednocześnie, zgodnie z §1 ust. 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 tego rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$Pp = 25\% * (Pb – Pu)$$

gdzie:

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

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

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

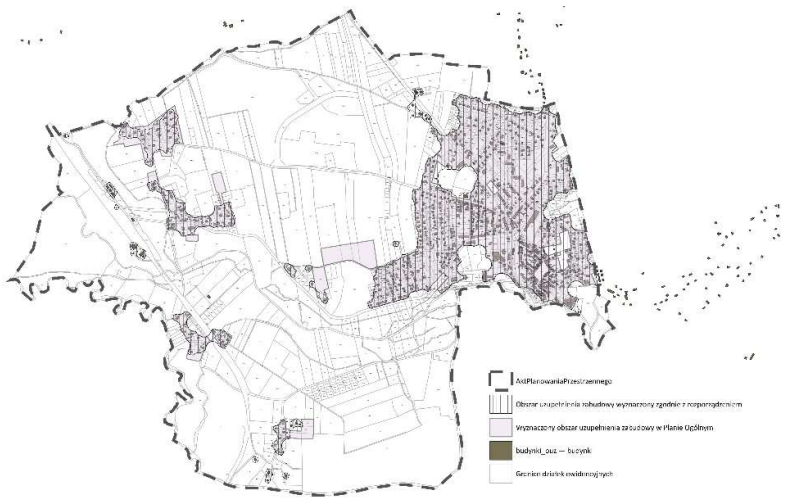
Zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z 2 maja 2024 r. (§1 ust. 5), wyliczono, o ile maksymalnie można powiększyć obszary uzupełnienia zabudowy. Wykorzystano do tego specjalny wzór matematyczny, który pozwolił ustalić łączną dopuszczalną powierzchnię takich rozszerzeń, oznaczoną jako Pp

Pu = 1 094 179m^2

Pb = 1 693 513 m^2

Pp = 25% * (1 094 179^2 – 1 693 513 m^2) = **149 833 m^2 ≈ 15 ha**

W związku z powyższym obszar uzupełnienia zabudowy mógł zostać powiększony maksymalnie o około 15 ha.



Rysunek 1 Rozmieszczenie Obszarów Uzupełnienia Zabudowy Na terenie Gminy Miejskiej Zawidów

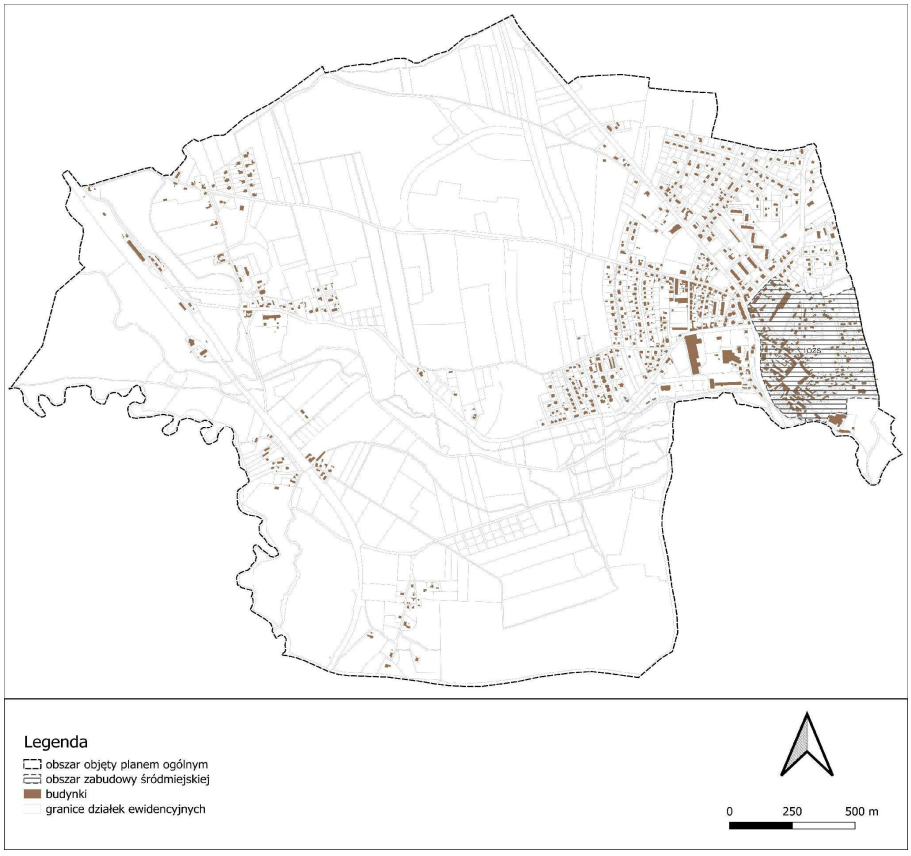
Obszar Uzupełnienia Zabudowy (OUZ) w Gminie Miejskiej Zawidów powiększono przede wszystkim uwzględniając lokalne uwarunkowania gminy, w szczególności o obszary w rejonach znajdujących się w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w oparciu o uzupełnienie ustaleń obowiązujących planów miejscowych o przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Włączenie tych terenów bezpośrednio do OUZ uzasadnione jest dążeniem do zachowania ładu przestrzennego oraz przeciwdziałaniem rozproszeniu nowej zabudowy.

Wykonane łączne rozszerzenie pierwotnie wygenerowanych OUZ w Gminie Miejskiej Zawidów wyniosło 11,7 ha i tym samym nie przekroczyło obliczonej maksymalnej wartości Pp, wynoszącej około 17 ha. Nie przekroczono zatem dopuszczalnej maksymalnej powierzchni powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, co czyni przyjęte granice w pełni uzasadnionymi.

VI. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej

Zgodnie z definicją zawartą w art. 2 pkt 23 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez obszar zabudowy śródmiejskiej rozumieć należy miejskie tereny o zwartej i intensywnej strukturze mieszkaniowo-usługowej. Wyznaczenie takich granic w planie ogólnym niesie za sobą konkretne korzyści formalne. Przede wszystkim na etapie planów miejscowych lub wydawania decyzji lokalizacyjnych umożliwia to wprowadzenie łagodniejszych wymagań dla wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, który może wynosić do 2/3 standardowej wartości dla danej strefy. Ponadto, w oparciu o przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych budynków, dla inwestycji mieszkaniowych w tym obszarze dopuszcza się mniej restrykcyjne normy architektoniczne, między innymi w zakresie wymaganego dostępu do światła dziennego. Taka elastyczność prawna ułatwia zagospodarowanie wolnych parceli i plombowanie luk budowlanych w istniejącej tkance miejskiej, co skutecznie ogranicza zjawisko rozlewania się zabudowy na peryferia.

Biorąc pod uwagę te cele, a także istniejący układ funkcjonalno-przestrzenny Gminy Miejskiej Zawidów oraz obecność w centrum wolnych terenów z potencjałem inwestycyjnym, w projekcie planu ogólnego wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej. Jego zasięg określono na podstawie map historycznych, obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz aktualnego sposobu zagospodarowania terenów. Obszar ten obejmuje ścisłe centrum miasta Zawidów, które stanowi rdzeń historyczny o wyraźnie ukształtowanym, zabytkowym układzie urbanistycznym oraz tradycyjnych kwartałach ulic, istniejących w tym miejscu od stuleci. Tym samym wyznaczony obszar zabudowy śródmiejskiej obejmuje tereny o funkcji mieszkaniowej, administracyjnej i usługowej, charakteryzujące się modelowo zwartą strukturą architektoniczną.



Rysunek 2 Rozmieszczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej OZŚ

VII.Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w projekcie planu ogólnego.

Obligatoryjnym elementem projektu planu ogólnego są gminne standardy urbanistyczne. Obejmują one gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

Ustalając wskaźniki urbanistyczne w poszczególnych strefach, przeanalizowano w szczególności istniejące zagospodarowanie, ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wnioski złożone do projektu planu ogólnego. Uwzględniono również lokalne uwarunkowania – zwłaszcza konieczność ochrony zabytkowych obiektów i obszarów oraz lokalnych walorów przyrodniczych. W rezultacie przyjęte

w projekcie planu ogólnego wielkości wskaźników urbanistycznych nie zawsze odzwierciedlają te, które ustalono w obowiązujących planach miejscowych. Wartości przyjętych wskaźników zostały ustalone w sposób umożliwiający elastyczny rozwój danej strefy - przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań. Uwzględniono przy tym wielofunkcyjność poszczególnych stref planistycznych np. wskaźniki w strefach SW i SJ odnoszą się nie tylko dla zabudowy mieszkaniowej ale także usługowej. Pozwoli to na ograniczenie w przyszłości potrzeby dokonywania częstych zmian planu ogólnego tylko ze względu na konieczność zmiany tych wskaźników.

W projekcie planu ogólnego Gminy Miejskiej Zawidów **nie ustalono gminnych standardów urbanistycznych w zakresie standardów dostępności infrastruktury społecznej**. Uznano bowiem, biorąc pod uwagę obecną, dość zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną, stosunkowo niewielką powierzchnię miasta i ograniczone przestrzennie możliwości jego rozwoju (ograniczona ilość terenów dotychczas nie zabudowanych i nie zainwestowanych technicznie, a nadających się potencjalnie do zabudowy), że nie ma potrzeby ich określenia. W Zawidowie funkcjonuje jedna szkoła podstawowa im. Bolesława Chrobrego przy ul. Szkolnej 4 a także jedno przedszkole publiczne przy ul. Parkowej 2.

Dostępność do tych jednostek – drogą pieszą – z różnych istniejących terenów mieszkaniowych w mieście wynosi powyżej 1500 m. W projekcie planu ogólnego Gminy Miejskiej Zawidów wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową , w których nie wszystkie tereny spełniałyby gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej (zgodnie z wytycznymi zawartymi w art. 13f ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), więc aby umożliwić realizację tych standardów, konieczna byłaby budowa kolejnej szkoły podstawowej w mieście (przy uwzględnieniu art. 13f ust. 4 ww. ustawy), **a nie jest to uzasadnione z demograficznego i ekonomicznego punktu widzenia.**

W projekcie planu ogólnego Gminy Miejskiej Zawidów nie wyznaczono również gminnych standardów urbanistycznych w zakresie standardów dostępności infrastruktury społecznej w zakresie dostępności do obszarów zieleni publicznej. Na obszarze miasta występuje bowiem stosunkowo dobrze rozbudowany system ogólnodostępnych terenów zielonych. Poza tym tereny takie będzie można wydzielić i odpowiednio zagospodarować, jeśli zajdzie taka potrzeba, np. na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Bowiem w każdej ze stref planistycznych wyznaczonych w projekcie planu ogólnego Gminy Miejskiej Zawidów przewidziano tereny zieleni urządzonej.

VIII. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta, o których mowa w art. 13b u.p.z.p.

Zgodnie z art. 13b u.p.z.p. formułując ustalenia projektu Planu ogólnego Gminy Miejskiej Zawidów uwzględniono szereg uwarunkowań rozwoju przestrzennego. Należy przy tym podkreślić, że nie wszystkie z uwarunkowań wskazanych ww. przepisie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zidentyfikowano w zasięgu obszaru Gminy Miejskiej Zawidów. Dlatego poniżej przedstawiono sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego w przedmiotowym projekcie planu ogólnego lub informację o braku danej grupy uwarunkowań na obszarze Gminy Miejskiej Zawidów.

1. **Polityka przestrzenna miasta określona w strategii rozwoju miasta lub strategii rozwoju ponadlokalnego.**

Ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy. Gmina Miejska Zawidów posiada strategię rozwoju przyjętą uchwałą nr XXII/88/2025 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 30 września 2025 r.

Dokument ten określa kierunki i cele rozwoju gminy w perspektywie do 2030 roku, obejmując obszary takie jak: ochrona środowiska i jego zasobów, w tym ochrona powietrza, przyrody i krajobrazu, ochrona dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury, zmiany w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenie szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej, lokalizacja obiektów handlu wielkopowierzchniowego, lokalizacja kluczowych inwestycji celu publicznego, rozwój systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej, lokalizacja urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW, lokalizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, lokalizacja i realizacja infrastruktury turystycznej, kształtowanie rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, kształtowanie zagospodarowania przestrzennego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Polityka przestrzenna gminy skupia się na kilku zasadniczych aspektach związanych z rozwojem turystyki, eliminacją potencjalnych konfliktów przestrzennych, kontrolą rozwoju zabudowy oraz zapewnieniem ładu przestrzennego. Przyjęto następujące rekomendacje dla polityki przestrzennej:

1) priorytetyzacja działań w zakresie opracowania kompleksowych dokumentów planistycznych w postaci studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym w zakresie zapewnienia spójności z dokumentami na szczeblu regionalnym,
2) kontrolowany proces rozwoju zabudowy – opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego począwszy od obszarów cechujących się najintensywniejszymi zmianami użytkowania,
3) zrównoważone gospodarowanie przestrzenią – w szczególności w zakresie przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową poprzez zapobieganie antropopresji na terenach cennych przyrodniczo,
4) wielowymiarowy rozwój społeczno-gospodarczy – oparty na procesach rozwojowych funkcji obszarów o wysokim potencjale,
5) sprawne planowanie w przestrzeni związane z rozwojem funkcji turystyczno-rekreacyjnych – logiczne i oparte na konsultacjach społecznych i potrzebach mieszkańców lokalizowanie różnego rodzaju kompleksów usługowych, uwzględnianie potencjalnych konfliktów przestrzennych w procesach planowania.,
6) kierowanie się zasadami ładu przestrzennego w planowaniu przestrzeni w aspekcie estetycznym, społecznym, gospodarczym, środowiskowym i funkcjonalnym – w szczególności na obszarach o wysokim potencjale rozwoju turystyki, w tym na obszarach o wysokich walorach krajobrazowych,
7) zapewnienie spójności w planowaniu przestrzennym w układzie wertykalnym: na poziomie lokalnym ze szczeblem krajowym i regionalnym – uwzględnienie w planowaniu rozwoju przestrzennego inwestycji krajowych i wojewódzkich,
8) zapewnienie spójności w planowaniu przestrzennym w układzie horyzontalnym: uwzględnienie i konsultowanie dokumentów planistycznych sąsiednich gmin w celu zapewnienia ciągłości struktur przestrzennych,
9) budowanie poparcia społecznego w gospodarowaniu przestrzenią – prowadzenie jawnych i dostępnych dla mieszkańców konsultacji społecznych w zakresie planowania inwestycji, opracowywania dokumentów planistycznych,

10) uspójnienie zasad dotyczących walorów estetycznych nowych inwestycji, w tym mieszkaniowych i związana z tym konieczność opracowania planów miejscowych dla obszarów przeznaczanych pod zabudowę,
11) ukierunkowanie celów polityki przestrzennej na rozwój obszarów atrakcyjnych turystycznie,
12) ochrona obszarów o stosunkowo mało zmienionych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, oraz uwzględnianie pozostałych działań ochronnych w zakresie ochrony krajobrazu, sformułowanych w obowiązujących planach ochrony parków krajobrazowych,
13) integracja szlaków pieszych i rowerowych w ich otoczeniu,
14) uwzględnienie w planowaniu przestrzennym informacji o obszarach perspektywicznych, na których stwierdzono przesłanki występowania złóż oraz obszarów prognostycznych – rozpoznanych wstępnie i wskazanych,
15) wspieranie rozwoju sieci teleinformatycznych na obszarach problemowych, w których nie występuje infrastruktura telekomunikacyjna umożliwiająca świadczenie usług dostępu do Internetu o wymaganej przepustowości,
16) uwzględnienie rezerw terenowych z uwagi na możliwość ujednolicenia parametrów użytkowych dróg,
17) wykorzystanie korzyści dostępności transportowej – racjonalne gospodarowanie przestrzenią w celu zapewnienia odpowiedniej przepustowości dróg i wyznaczenia przestrzeni dla działalności gospodarczej,
18) zachowanie różnorodności biologicznej i rozwój systemu obszarów chronionych oraz jego integracja z systemami poza regionalnymi.

W ramach Strategii Rozwoju Gminy Miejskiej Zawidów wyodrębniono następujące cele strategiczne, które są względem siebie równoważne i uzupełniające się:

1) Cel strategiczny I Estetyczna i dostępna przestrzeń publiczna
2) Cel strategiczny II Ochrona środowiska naturalnego
3) Cel strategiczny III Wysoka jakość życia mieszkańców
4) Cel strategiczny IV Rozwój gospodarczy

Cele te powiązane są ze zidentyfikowanymi lokalnymi obszarami strategicznej interwencji.

Wskazane rekomendacje uwzględniono w planie ogólnym poprzez odpowiedni dobór rodzajów stref oraz adekwatne ukształtowanie ich parametrów.

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Z uwagi na fakt, że uchwała nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2020 r. poz. 4036) w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego weszła w życie przed reformą wprowadzającą plan ogólny do polskiego porządku prawnego, dokument ten nie zawiera bezpośrednich wytycznych dedykowanych tej formie planowania. Jednakże w dokumencie tym sformułowano wytyczne dla studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz określono zadania, które muszą zostać uwzględnione w dokumentach planistycznych na szczeblu gminnym. Przygotowując projekt Planu ogólnego Gminy Miejskiej Zawidów, wzięto pod uwagę powyższe ustalenia w stopniu dopuszczalnym przez charakter tego dokumentu.

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego dla obszaru miasta Zawidów wskazano do uwzględnienia następujące postulaty:

- Uwzględnienie w dokumentach gminnych polityki rozwoju zawartej w Strategii Rozwoju Sudety 2030.
- Realizacja funkcji turystycznych w ramach rewitalizacji obszarów zdegradowanych.
- Realizacja regionalnych szlaków turystycznych oraz powiązanie ich z zasobami przyrodniczymi i kulturowymi gmin z wykorzystaniem systemów lokalnych szlaków turystycznych.
- Uwzględnienie ograniczeń dla rozwoju energetyki wiatrowej wynikających z dokumentu wspomagającego politykę Zarządu Województwa Dolnośląskiego w zakresie energetyki ze źródeł odnawialnych - „Studium przestrzennych uwarunkowań rozwoju energetyki wiatrowej w województwie dolnośląskim".
- Uwzględnienie preferencji dla lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych na obszarach:
    - położonych w sąsiedztwie dróg linii elektroenergetycznych,
    - niskim nachyleniu terenu obszary nizinne,
    - wysokim nasłonecznieniu,
    - nieużytków i gleb nieprzydatnych rolniczo, oraz na dachach obiektów wielkopowierzchniowych.
- Planowanie nowych odcinków dróg w sposób minimalizujący negatywne oddziaływanie hałasu na istniejące i planowane obszary podlegające ochronie akustycznej.
- Planowanie terenów nowej zabudowy mieszkaniowej na obszarach znajdujących się poza zasięgiem ponadnormatywnego odziaływania hałasu.
- Uwzględnienie strefowego rozmieszczenia terenów, polegającego na lokalizacji terenów niepodlegających ochronie akustycznej w sąsiedztwie terenów, na których usytuowane są ponadnormatywne źródła dźwięku.

Ponadto wskazano następujące zadania i inwestycje:

- Inwestycje celu publicznego ustalone w dokumentach krajowych:
    - zadanie „K142 - Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu - mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach górskich” – zadanie to uwzględniono pośrednio w projekcie planu ogólnego Gminy Miejskiej Zawidów poprzez wyznaczenie stref otwartych, obejmujących m.in.: tereny lasu, zieleni naturalnej i wód; profil funkcjonalny ww. strefy planistycznej uwzględnia zatem możliwość realizacji zagospodarowania niezbędnego dla realizacji omawianego zadania;
    - zadanie „K143 - Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu - zapobieganie, przeciwdziałanie oraz ograniczanie skutków zagrożeń związanych z pożarami lasów” – zadanie to uwzględniono pośrednio w projekcie planu ogólnego Gminy Miejskiej Zawidów poprzez wyznaczenie stref otwartych, obejmujących m.in.: tereny lasu, zieleni naturalnej i wód; profil funkcjonalny ww. strefy planistycznej uwzględnia zatem możliwość realizacji zagospodarowania niezbędnego dla realizacji omawianego zadania;
- zadanie „K229*:
    - Remont przepompowni ul. Lubelska w Zawidowie.
    - Remont odcinków sieci: ul. Konopnickiej-Słowackiego, ul. Spokojna-Lubelska, ul. Budowlanych.
    - Skanalizowanie nowych osiedli mieszkaniowych w Zawidowie.”

Wskazane rekomendacje uwzględniono w planie ogólnym poprzez odpowiedni dobór rodzajów stref oraz adekwatne ukształtowanie ich parametrów. W strefach otwartych dopuszczono elektrownie słoneczne.

3. Znajdujące się na obszarze miasta formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.

Plan ogólny Gminy Miejskiej Zawidów został opracowany w zgodzie z nadrzędnymi aktami prawnymi i dokumentami strategicznymi dotyczącymi ochrony środowiska na poziomie międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym. Szczególny nacisk położono na zasady zrównoważonego rozwoju, ochrony różnorodności biologicznej oraz zapewnienia integralności systemów przyrodniczych i krajobrazowych.

Gmina Miejska Zawidów nie jest położona na obszarach objętych ochroną w ramach sieci Natura 2000, ani w granicach ich otulin. Na terenie gminy nie występują również inne formy ochrony przyrody ustanowione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w szczególności parki narodowe, rezerwaty przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, pomniki przyrody, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe ani stanowiska dokumentacyjne. W granicach administracyjnych Gminy Miejskiej Zawidów nie wyznaczono także otulin dla obszarów objętych ochroną przyrody. Warto również podkreślić, że przez Gminę Miejską Zawidów nie prowadzą korytarze ekologiczne o znaczeniu krajowym lub regionalnym.

Biorąc pod uwagę brak występowania na terenie Gminy Miejskiej Zawidów prawnych form ochrony przyrody, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody, a także brak powiązań z siecią Natura 2000 i przebiegu korytarzy ekologicznych o znaczeniu krajowym lub regionalnym, stwierdza się brak merytorycznych przesłanek do wyznaczania dodatkowych obszarów chronionych w Planie Ogólnym. Nie zidentyfikowano zasobów przyrodniczych wymagających wprowadzenia szczególnych ograniczeń planistycznych, zatem priorytetem planu staje się ład przestrzenny oraz rozwój funkcji społeczno-gospodarczych.

Plan ogólny Gminy Miejskiej Zawidów realizuje cele zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska m.in. poprzez:

- ***zachowanie i rozwój terenów zieleni, w tym biologicznie czynnych i retencyjnych,***
- ***wskazania ograniczające intensywność zabudowy w obszarach wrażliwych środowiskowo,***
- ***unikanie lokalizacji inwestycji w obszarach cennych przyrodniczo i narażonych na ryzyko powodziowe,***
- ***ochrona przyrody i krajobrazu,***
- ***ochronę gleb rolniczych wysokiej klasy bonitacyjnej, w tym przed niekontrolowaną urbanizacją.***

Wszystkie powyższe działania przyczyniają się do spójności planu ogólnego z polityką ochrony środowiska na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym.

4. Znajdujące się na obszarze miasta obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

Ustalenia Planu Ogólnego w zakresie bezpieczeństwa hydrologicznego oparto na analizie Map Zagrożenia Powodziowego (MZP) oraz Map Ryzyka Powodziowego (MRP), sporządzonych zgodnie z art. 169 i art. 170 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne.

W granicach administracyjnych Gminy Miejskiej Zawidów zidentyfikowano obszary szczególnego zagrożenia powodzią związane z reżimem **rzeki Witki**, obejmujące tereny o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 100 lat, Q100) oraz wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 10 lat, Q10). Dodatkowo uwzględniono obszary zagrożone zalaniem na podstawie danych o powodziach historycznych, w szczególności w zlewni Kociego Potoku.

Na terenie gminy **nie występują wały** przeciwpowodziowe ujęte w państwowej ewidencji, co zdejmuje obowiązek wyznaczania pasów ochronnych o szerokości 50 m od stopy wału.

W związku z powyższym, polityka przestrzenna gminy koncentruje się na przestrzeganiu zakazów zabudowy w strefach szczególnego zagrożenia (wyznaczonych przez Witkę i Koci Potok), przy jednoczesnym braku ograniczeń technicznych wynikających z sąsiedztwa budowli przeciwpowodziowych.

Uwarunkowania wynikające z sąsiedztwa rzeki Witki oraz Kociego Potoku zostały uwzględnione przede wszystkim poprzez ograniczenie możliwości wyznaczania stref planistycznych z zabudową na terenach szczególnego zagrożenia powodziowego oraz na obszarach zalewów historycznych. Dla terenów tych w przeważającej części ustalono strefy o charakterze biologicznie czynnym, w szczególności strefy SO oraz SN. Możliwość lokalizacji zabudowy podtrzymano wyłącznie w miejscach faktycznie już zainwestowanych oraz na obszarach, dla których dopuszczono taką funkcję w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, o ile nie narusza to przepisów odrębnych.

5. Znajdujące się na obszarze miasta obszary gruntów zmeliorowanych.

Według rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalenia obszaru, na którym urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ (Dz. U. z 2020 r. poz. 1165) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie prowadzi tzw. ewidencję melioracji wodnych (tj. ewidencję urządzeń wodnych i zmeliorowanych gruntów).

Na obszarze Gminy Miejskiej Zawidów występują obiekty melioracji wodnych, jednak nie jest prowadzony rejestr gruntów zmeliorowanych. Z uwagi na brak oficjalnych danych w ewidencji Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w Planie Ogólnym nie wyznaczono stref wymagających ochrony urządzeń melioracyjnych i gruntów zmeliorowanych.

Ochronę gruntów zmeliorowanych z uwagi na występujące obiekty melioracji wodnych uwzględniono poprzez ustalenia szczegółowe do stref o profilach umożliwiających lub ograniczających realizację zabudowy w miejscach występowania melioracji.

6. Znajdujące się na obszarze miasta tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

Zgodnie z art. 3 pkt 32a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.) pod pojęciem „ruchy masowe ziemi" rozumie się „powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka osuwanie, spełzywanie lub obrywanie powierzchniowych warstw skał, zwietrzeliny i gleby".

Zgodnie z danymi Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej (SOPO), prowadzonego przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy, na terenie Gminy Miejskiej Zawidów **nie zidentyfikowano udokumentowanych osuwisk ani obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi**. Gmina położona jest w obrębie mezoregionu Pogórze Izerskie, stanowiącego część przedgórskiej strefy Sudetów, charakteryzującej się umiarkowanym ukształtowaniem terenu i brakiem stromych stoków typowych dla obszarów górskich. W związku z powyższym obszar Gminy Miejskiej Zawidów nie jest zaliczany do terenów o podwyższonym zagrożeniu osuwiskowym.

Podczas wyznaczania stref planistycznych wzięto pod uwagę ukształtowanie terenu.

Dokładna analiza rzeźby terenu oraz dopasowanie do niej konkretnych parametrów i wskaźników zostanie przeprowadzone na etapie opracowywania planów miejscowych. Dzięki temu przyszła zabudowa będzie lepiej dostosowana do specyfiki konkretnych działek.

7. Znajdujące się na obszarze miasta strefy ochronne ujęć wody.

System zaopatrzenia w wodę mieszkańców Zawidowa opiera się na zasobach podziemnych eksploatowanych przez Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o.

Kluczowym elementem ochrony tych zasobów jest strefa ochronna, którą ustanowiono na mocy decyzji Dyrektora Zarządu Zlewni w Zgorzelcu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o numerze WR.ZUZ.6.4100.26.2019.KS.

Na terenie miasta wyznaczono dwa tereny ochrony bezpośredniej ujęć wód, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z art. 127 i 128 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne. Zgodnie z przepisami, na terenach tych obowiązuje zakaz użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody, a sposób ich zagospodarowania powinien zapewniać właściwą ochronę jakości ujmowanych wód, m.in. poprzez odpowiednie odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zagospodarowanie terenu zielenią oraz ograniczenie możliwości zanieczyszczenia ujęcia.

W granicach terenów ochrony bezpośredniej ujęcia wód wyznaczono strefę infrastruktury technicznej (SI), oznaczone w planie ogólnym jako 46SI oraz 16 SI.

8. Znajdujące się na obszarze miasta obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087, z późn. zm.) „zapewnieniu odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych” służy ustanowienie m.in. „obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych”. Obszary te ustanawiane są w drodze aktu prawa miejscowego przez Wojewodę, na wniosek Wód Polskich (art. 141 ust. 1 ww. ustawy Prawo wodne).

Na terenie Gminy Miejskiej Zawidów nie ustanowiono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych w rozumieniu przepisów Prawa wodnego. W granicach gminy brak jest również obszarów ochronnych dla głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP). W związku z powyższym, w projekcie Planu Ogólnego odstąpiono od wyznaczania stref ograniczeń z tego tytułu, uznając obszar gminy za wolny od uwarunkowań wynikających z art. 141 ust. 1 ustawy Prawo wodne.

9. Znajdujące się na obszarze miasta tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Gospodarka złożami kopalin oraz wyznaczanie terenów i obszarów górniczych odbywa się na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1290, z późn. zm.). Na podstawie weryfikacji danych w systemie MIDAS oraz Rejestru Obszarów Górniczych, prowadzonych przez Państwowy Instytut Geologiczny – PIB, stwierdzono brak występowania na terenie Gminy Miejskiej Zawidów obszarów i terenów górniczych, a także obszarów z wyznaczonym filarem ochronnym oraz kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Jednocześnie, według danych systemu „MIDAS", w granicach gminy zidentyfikowano udokumentowane złoże kruszywa naturalnego (piaski ze żwirem) o nazwie „Zawidów" (nr KN5744), o powierzchni 7,5 ha. Złoże to stanowi uwarunkowanie geologiczne, które uwzględniono w pracach planistycznych, przy czym ze względu na brak czynnej eksploatacji i wyznaczonego terenu górniczego, obszar ten nie generuje ograniczeń typowych dla terenów wydobywczych.

Z uwagi na brak wyznaczonych terenów i obszarów górniczych oraz brak czynnej eksploatacji, w projekcie Planu Ogólnego nie wprowadzono restrykcji typowych dla terenów górniczych. Przyjęte rozwiązanie zapewnia ochronę informacji o zasobach, jednocześnie nie blokując rozwoju przestrzennego miasta w rejonie występowania złoża, co jest uzasadnione brakiem planów jego gospodarczego wykorzystania w dającej się przewidzieć perspektywie planistycznej.

10. Znajdujące się na obszarze miasta obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

Zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1420), status uzdrowiska lub obszaru ochrony uzdrowiskowej nadawany jest przez Radę Ministrów w drodze rozporządzenia na wniosek gminy, po spełnieniu szeregu rygorystycznych wymogów dotyczących m.in. zasobów naturalnych surowców leczniczych oraz klimatu. **Na obszarze Gminy Miejskiej Zawidów nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.**

11. Znajdujące się na obszarze miasta zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. 2024 r., poz. 1292 ze zm.) określa prowadzenie ewidencji zabytków na trzech poziomach: krajowym, wojewódzkim i gminnym. Obowiązek prowadzenia odpowiednich ewidencji spoczywa odpowiednio na Generalnym Konserwatorze Zabytków, wojewódzkich konserwatorach zabytków oraz wójtach, burmistrzach i prezydentach miast. Ewidencja zabytków prowadzona jest w formie zbioru kart ewidencyjnych zabytków.

Obecność zabytków oraz obszarów o wartościach historycznych i kulturowych wymaga uwzględnienia ich w polityce przestrzennej miasta. Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planowaniu przestrzennym uwzględnia się „wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej".

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1292 ze zm.), w gminnej ewidencji zabytków powinny być ujęte:

- zabytki nieruchome wpisane do rejestru;
- inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków
- inne zabytki nieruchome wyznaczone przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Spośród powyższych form ochrony zabytków na obszarze miasta Zawidów zidentyfikowano 5 zabytków wpisanych do rejestru zabytków oraz zabytki, których ochronę ustalono w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – są to głównie zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków (235 zabytków). Na przedmiotowym obszarze nie ma pozostałych z form ochrony zabytków, tj. nie zidentyfikowano tu obiektów wpisanych na Listę

Skarbów Dziedzictwa, ani uznanych za pomnik historii. Na obszarze miasta nie utworzono parku kulturowego. Uwarunkowania ochrony dziedzictwa kulturowego obejmują również wyznaczoną strefę ochrony archeologicznej oraz dwa zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

Obiekty nieruchome z obszaru Gminy Miejskiej Zawidów wpisane do rejestru zabytków.

Tabela 4 Obiekty nieruchome z obszaru Gminy Miejskiej Zawidów wpisane do rejestru zabytków.

Lp.	Nazwa	Adres	Datowanie	Wpis do rejestru
1	Park dworski	Ostróżno	1 poł. XIX w.	A/5663/790/J
2	Wieża kościoła ewangelickiego	Cmentarna	1590r., 1766r.	A/5432/1505
3	Kościół parafialny pw. św. Józefa Robotnika	Jana Pawła II	Lata 1894-96	A/1052
4	Böhmischer Hof	pl. Zwycięstwa	2 ćw. XIX w., 1880 r., pocz. XX w.	1248/J
5	Kamienica	pl. Zwycięstwa	2 poł. XVIII w., XIX w., ok. 1920 r.	1247/J

Stanowiska archeologiczne

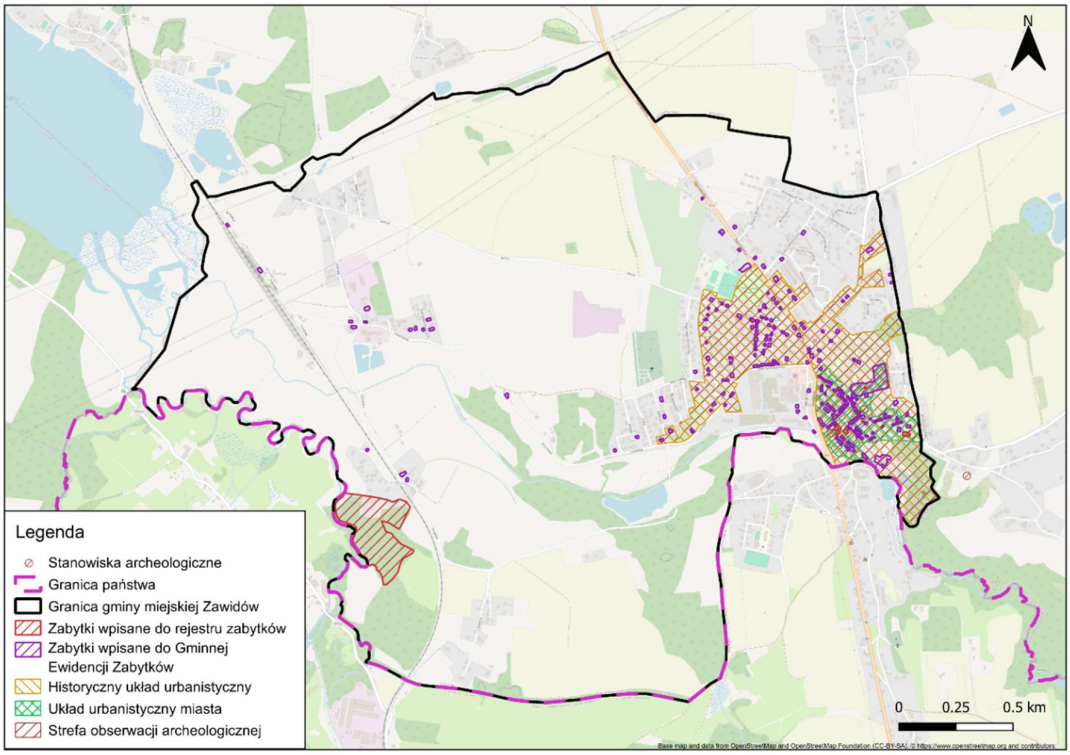
Na terenie Gminy Miejskiej Zawidów nie występują stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków. Występuje jednak 2 stanowiska ujęte w ewidencji zabytków. Są zlokalizowane w południowo-zachodniej części gminy.

Strefy ochrony konserwatorskiej

Na terenie gminy miejskiej Zawidów wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary o najwyższych wartościach historycznych i kulturowych. Najcenniejszym z nich jest układ urbanistyczny Starego Miasta, obejmujący układ średniowieczny Starego Miasta z II poł. XIII w, rozbudowywany w XV–XIX wieku. W jego granicach znajdują się również dwa historyczne zespoły kościelne – poewangelicki z XVIII wieku oraz katolicki z XIX wieku. Obszar ten został wpisany do rejestru zabytków pod nr A/1804/377 decyzją z dnia 25 listopada 1956 r.

Ochroną konserwatorską objęty jest także historyczny układ urbanistyczny miasta ukształtowany w XIX i na początku XX wieku. Obejmuje on promienisto-pierścieniowy układ zabudowy miejskiej, które stanowią istotny element historycznej struktury przestrzennej Zawidowa.

Na obszarze miasta wyznaczono również strefę ochrony archeologicznej, obejmującą teren występowania stanowisk i reliktów archeologicznych. Jej zasięg jest tożsamy z historycznym układem urbanistycznym miasta, co odzwierciedla wielowiekową ciągłość osadniczą Zawidowa oraz konieczność uwzględniania ochrony dziedzictwa archeologicznego przy prowadzeniu prac inwestycyjnych i zagospodarowaniu przestrzennym.



Rysunek 3 Rozmieszczenie zabytków oraz stref ochrony w granicach Gminy Miejskiej Zawidów

Uwarunkowania wynikające z obecności obiektów i obszarów zabytkowych zostały odzwierciedlone w planie ogólnym poprzez przypisanie odpowiednich stref planistycznych oraz określenie szczegółowych standardów urbanistycznych. Parametry te zostały dostosowane do historycznego układu przestrzennego, tradycyjnej formy oraz skali zabudowy Zawidowa.

12. Znajdujące się na obszarze miasta obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

Na obszarze Gminy Miejskiej Zawidów nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne. Ochrona takich miejsc odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 2120). Ustawa ta wymienia zamknięty katalog obiektów (m.in. tereny byłych obozów Auschwitz-Birkenau, Majdanek, Sobibór, Treblinka), które podlegają szczególnej ochronie konserwatorskiej i planistycznej.

13. Znajdujące się na obszarze miasta obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

Na obszarze Gminy Miejskiej Zawidów nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne. Ochrona takich miejsc odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 2120). Ustawa ta wymienia zamknięty katalog obiektów (m.in. tereny byłych obozów Auschwitz-Birkenau, Majdanek, Sobibór, Treblinka), które podlegają szczególnej ochronie konserwatorskiej i planistycznej.

14. Znajdujące się na obszarze miasta tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

Na obszarze Gminy Miejskiej Zawidów występują kolejowe tereny zamknięte - obszary zastrzeżone z uwagi na bezpieczeństwo wokół infrastruktury kolejowej, zgodnie z decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe wraz z załącznikiem nr 1 dla województwa dolnośląskiego.

Tereny zamknięte na obszarze Gminy Miejskiej Zawidów:

Lp	Obręb	Nr działki	Powierzchnia
1	I	817/1	0,3499
2	I	817/6	5,4547
3	Ostróżno	35	1,5155
4	Ostróżno	155	2,7520

Powyższe uwarunkowania uwzględniono, wyznaczając w projekcie Planu Ogólnego strefę komunikacyjną (SK).

15. Znajdujące się na obszarze miasta obszary ograniczonego użytkowania.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.), obszary ograniczonego użytkowania (OOU) tworzy się dla obiektów takich jak oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, trasy komunikacyjne czy linie elektroenergetyczne, jeżeli mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem obiektu (art. 135 ust. 1). Obszary te ustanawiane są w drodze uchwały przez Sejmik Województwa lub Radę Powiatu.

Na podstawie analizy aktów prawa miejscowego stwierdza się, że dotychczas Sejmik Województwa Dolnośląskiego ani Rada Powiatu Zgorzeleckiego nie ustanowiły żadnego obszaru ograniczonego użytkowania na obszarze Gminy Miejskiej Zawidów ani w jej bezpośrednim sąsiedztwie.

W związku z brakiem formalnie ustanowionych obszarów ograniczonego użytkowania, projekt Planu Ogólnego nie wprowadza dodatkowych restrykcji w zagospodarowaniu terenu wynikających z art. 135 ustawy Prawo ochrony środowiska. Brak OOU wokół istniejącej infrastruktury technicznej oznacza, że występują uciążliwości wykraczające poza granice terenu.

W projekcie Planu Ogólnego nie wyznacza się stref ograniczeń w zabudowie w związku z brakiem obszarów ograniczeń.

16. Znajdujące się na obszarze miasta obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Dotychczas, tj. do reformy systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego, której zasadnicze rozwiązania weszły w życie we wrześniu 2023 r., obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji wskazywało się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Na obszarze Gminy Miejskiej Zawidów obszary wymagające rehabilitacji i przekształceń koncentrują się w obrębie historycznego układu urbanistycznego oraz na terenach poprzemysłowych i kolejowych, które utraciły swoje pierwotne funkcje.

W projekcie Planu Ogólnego uwarunkowania dotyczące przekształceń i rehabilitacji zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie stref planistycznych o elastycznych profilach funkcjonalnych (m.in. strefy wielofunkcyjne oraz komunikacyjne) w celu umożliwienia rewitalizacji historycznej zabudowy Zawidowa oraz adaptację terenów po kolejowych i poprzemysłowych do nowych potrzeb gospodarczych i społecznych.

17. Znajdujące się na obszarze miasta obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

Zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278) „obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, wysokiej liczby mieszkańców będących osobami ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240), niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, można wyznaczyć jako obszar zdegradowany". W przypadku występowania na nim co najmniej jednego z negatywnych zjawisk wskazanych w art. 9 ust. 1 ww. ustawy. Obszar zdegradowany wyznacza rada gminy/miejska, w drodze uchwały (art. 8 ustawy o rewitalizacji). Natomiast „obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk (…), na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację, wyznacza się jako obszar rewitalizacji" (art. 10 ust. 1 ww. ustawy).

18. Znajdujące się na obszarze miasta obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

Zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278) „obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, wysokiej liczby mieszkańców będących osobami ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240), niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, można wyznaczyć jako obszar zdegradowany". W przypadku występowania na nim co najmniej jednego z negatywnych zjawisk wskazanych w art. 9 ust. 1 ww. ustawy. Obszar zdegradowany wyznacza rada gminy/miejska, w drodze uchwały (art. 8 ustawy o rewitalizacji). Natomiast „obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk (…), na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację, wyznacza się jako obszar rewitalizacji" (art. 10 ust. 1 ww. ustawy).

19. Znajdujące się na obszarze miasta obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

Zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278) „obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, wysokiej liczby mieszkańców będących osobami ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240), niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, można wyznaczyć jako obszar zdegradowany". W przypadku występowania na nim co najmniej jednego z negatywnych zjawisk wskazanych w art. 9 ust. 1 ww. ustawy. Obszar zdegradowany wyznacza rada gminy/miejska, w drodze uchwały (art. 8 ustawy o rewitalizacji). Natomiast „obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk (…), na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację, wyznacza się jako obszar rewitalizacji" (art. 10 ust. 1 ww. ustawy).

Na obszarze Gminy Miejskiej Zawidów wyznaczono – uchwałą Rady Miejskiej nr XIII/52/2025 z dnia 20 lutego 2025 r. – obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji zgodnie z przepisami ustawy o rewitalizacji. Obszar ten obejmuje tereny, na których zidentyfikowano koncentrację negatywnych zjawisk społecznych, gospodarczych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych, wymagających kompleksowej interwencji rewitalizacyjnej.

Mając na uwadze specyfikę obszarów zdegradowanych oraz obszarów rewitalizacji, tereny te zostały włączone w granice adekwatnych stref planistycznych. Wydzielenie to koresponduje bezpośrednio z przeznaczeniami zapisanymi w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującym całe miasto Zawidów. W strukturze funkcjonalnej tych stref dopuszczono wiele profili dodatkowych oraz dostosowano wskaźniki w celu ułatwienia działań inwestycyjnych i rozwój w wielu kierunkach.

20. Znajdujące się na obszarze miasta obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

W świetle przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.) pojęcie „aglomeracji" odnosi się do „miasta lub kilka miast o wspólnych granicach administracyjnych" (art. 3 pkt 1 ww. ustawy). Zgodnie z tą definicją Miasto Zawidów kwalifikuje się jako aglomeracja.

Przywołana ustawa w art. 3 pkt 10a definiuje obszar cichy w aglomeracji jako „obszar, na którym nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem hałasu LDWN". Ochrona prawna takich miejsc leży w kompetencjach rady powiatu, która może ustanowić je w drodze uchwały, w której uwzględnia się szczególne potrzeby ochrony przed hałasem tych obszarów i podaje wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie. Rada Powiatu Zgorzeleckiego nie podjęła dotąd decyzji o wyznaczeniu takiego obszaru na terenie miasta Zawidów.

W projekcie Planu Ogólnego nie wyznacza się stref ograniczeń w zabudowie w związku z brakiem obszarów z przekroczeniem hałasu.

21. Znajdujące się na obszarze miasta grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.

Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III na obszarze Gminy Miejskiej Zawidów nie tworzą zwartych kompleksów o dużej powierzchni, lecz występują głównie w formie rozproszonych enklaw. Większość zasobów rolnych miasta stanowią gleby klas IV i V. Dotychczasowa polityka przestrzenna Zawidowa skutecznie chroniła

najcenniejsze grunty, kierując procesy inwestycyjne na tereny o niższych klasach bonitacyjnych. Jednak ze względu na uwarunkowania morfologiczne oraz konieczność dopełniania istniejącej struktury urbanistycznej, dalszy rozwój funkcjonalno-przestrzenny miasta wymaga racjonalnego włączania części gruntów wyższych klas pod zainwestowanie miejskie.

Biorąc pod uwagę powyższe, w projekcie Planu Ogólnego znaczna część gruntów klas I–III została objęta strefami otwartymi (SO) oraz strefami zieleni i rekreacji (SN). Takie rozwiązanie gwarantuje utrzymanie biologicznie czynnego charakteru tych terenów i zapobiega ich niekontrolowanej zabudowie. Na obszarach, gdzie grunty klas I–III są już częściowo zainwestowane lub stanowią bezpośrednie sąsiedztwo zwartej zabudowy, wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową (SW, SJ) – głównie w celu domknięcia istniejących kwartałów i wykorzystania rezerw wewnątrz tkanki miejskiej oraz strefy gospodarcze (SG) – w rejonach tradycyjnie związanych z aktywnością produkcyjną i usługową.

Na obszarze Gminy Miejskiej Zawidów grunty leśne i zadrzewione występują głównie w dolinie rzeki Witki oraz w południowej części miasta.

W projekcie Planu Ogólnego tereny te zostały konsekwentnie objęte strefami otwartymi (SO) oraz strefami zieleni i rekreacji (SN). Takie ustalenia mają na celu utrzymanie funkcji leśnej i ochronę bioróżnorodności, przy jednoczesnym ograniczeniu możliwości lokalizacji obiektów budowlanych, które mogłyby naruszyć ekosystem leśny.

22. Znajdujące się na obszarze miasta zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Kwestię zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej reguluje rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r., które klasyfikuje takie obiekty jako zakłady o zwiększonym (ZZR) lub dużym ryzyku (ZDR) na podstawie ilości substancji niebezpiecznych. Nadzór nad ich rejestrem prowadzi Inspekcja Ochrony Środowiska.

Z aktualnych danych Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska we Wrocławiu wynika, że na obszarze Gminy Miejskiej Zawidów nie funkcjonują obecnie żadne zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Potencjalna lokalizacja takich obiektów w przyszłości ograniczona jest do terenów produkcyjnych i przemysłowych wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, przy zachowaniu rygorów art. 73 ustawy Prawo ochrony środowiska (zachowanie bezpiecznych odległości od osiedli, szkół, szpitali itp.). Powyższe uwarunkowania uwzględniono w projekcie Planu Ogólnego, wyznaczając strefy gospodarcze (SG) w śladzie terenów już przeznaczonych pod produkcję w planach miejscowych.

W projekcie nie wyznaczono nowych stref SG, co minimalizuje ryzyko powstawania nowych źródeł zagrożeń tego typu.

23. Znajdujące się na obszarze miasta obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

Miasto Zawidów nie posiada dostępu do morza. W zasięgu miasta nie wyznaczono zatem pasa nabrzeżnego, o którym mowa w ustawie z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2023 r. poz. 960).

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

1) Infrastruktura społeczna

Na obszarze Gminy Miejskiej Zawidów funkcjonuje dobrze rozwinięta sieć infrastruktury społecznej, która zaspokaja zbiorowe potrzeby mieszkańców w zakresie edukacji, kultury, sportu oraz opieki zdrowotnej i społecznej. W sferze edukacyjnej system opiera się na dwóch placówkach: Przedszkolu Publicznym (zlokalizowanym przy ul. Polnej 2), a także Szkole Podstawowej im. Bolesława Chrobrego przy ul. Szkolnej 4.

Ofertę publiczną uzupełniają inne obiekty o znaczeniu ogólnomiejskim, wśród których kluczową rolę odgrywa Ośrodek Kultury w Zawidowie, stanowiący centrum aktywności społecznej. Funkcje administracyjne koncentrują się w budynku Urzędu Miejskiego przy Placu Zwycięstwa 21/22. Infrastruktura sportowo-rekreacyjna miasta obejmuje Stadion Miejski, kompleks boisk „Orlik" oraz halę sportową.

W zakresie usług zdrowia i pomocy społecznej mieszkańcy korzystają z oferty Przychodni Rejonowej. Wsparcie socjalne realizowane jest przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.

Wszystkie wymienione obiekty zostały uwzględnione w projekcie Planu Ogólnego poprzez wyznaczenie stref wielofunkcyjnych oraz usługowych, co nie tylko sankcjonuje ich obecną lokalizację, ale pozwala na przyszłą modernizację i rozbudowę oferty społecznej miasta, zgodnie z ideą miasta zwartego i przyjaznego mieszkańcom.

2) Infrastruktura transportowa

Zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów w projekcie planu ogólnego w strefie komunikacyjnej mogą znajdować się - w zakresie terenów dróg - wyłącznie tereny: autostrad, dróg ekspresowych, dróg głównych ruchu przyspieszonego, dróg głównych lub – w ramach profilu dodatkowego – tereny dróg zbiorczych.

Najważniejsze znaczenie dla lokalnego układu drogowego mają ul. Wilcza, u. Zgorzelecka, Graniczna, ul. Lubelska, ul. M. Skłodowskiej-Curie oraz ul. Jana Pawła II). Pełnią one rolę podstawowego szkieletu komunikacyjnego miasta, łączącego obszary zamieszkania z miejscami pracy i usług. Ul. Wilcza i Zgorzelecka, to kluczowe drogi o charakterze technicznym i dojazdowym do południowej części miasta; zapewnia obsługę strategicznej infrastruktury komunalnej oraz terenów rekreacyjnych w dolinie Witki. Ul. Lubelska to Główna oś obsługująca kwartały zabudowy mieszkaniowej w zachodniej części miasta, decydująca o spójności osiedlowej i bezpieczeństwie ruchu lokalnego. Ul. M. Skłodowskiej-Curie to ważny ciąg łączący północną część Zawidowa z centrum, integrujący funkcje mieszkaniowe z usługami publicznymi.

Istotnym elementem sieci transportowej Zawidowa jest linia kolejowa nr 344 (Wilka – Zawidów – granica państwa). Jest to trasa o znaczeniu państwowym, kluczowa dla towarowego transportu transgranicznego.

Infrastrukturę transportową uwzględniono poprzez utworzenie stref komunikacyjnych oraz infrastrukturalnych.

3) Infrastruktura techniczna

Na terenie Gminy Miejskiej Zawidów funkcjonuje rozwinięta infrastruktura wodociągowa i kanalizacyjna. Według danych GUS, w 2024 r. 1 do sieci wodociągowej podłączonych było 99,4% budynków, natomiast do kanalizacji – 96%. Z kolei w odniesieniu do całej ludności gminy, z wodociągów korzystało 99,5% mieszkańców, a z kanalizacji 95,2%. Oznacza to, że zdecydowana większość mieszkańców ma zapewniony dostęp do zbiorczej gospodarki ściekowej oraz sieci wodociągowej, przy nieco wyższym stopniu korzystania z sieci wodociągowej

Woda dostarczona gospodarstwom domowym w 2024 roku wyniosła 113,3 dam³, co daje średnie zużycie na poziomie 30,3 m³ na mieszkańca rocznie. Straty wody w systemie wynoszą 35,3 dam³, czyli 22,5% całkowitej ilości dostarczonej. Wysoki udział strat wskazuje na potrzebę dalszej modernizacji sieci w celu poprawy jej szczelności
i ograniczenia strat przesyłowych. Skala dostarczanej wody (0,3 dam³ dostarczonej do wodociągu na terenie gminy w czasie doby w 2024 i także 2025 roku) oraz wielkość jej zużycia w gospodarstwach domowych wskazują na stabilne zapotrzebowanie na wodę i prawidłowe funkcjonowanie systemu zaopatrzenia mieszkańców. Jednocześnie odnotowany poziom strat przesyłowych świadczy o potrzebie dalszej modernizacji infrastruktury wodociągowej w celu zwiększenia jej efektywności i ograniczenia strat eksploatacyjnych.

Na terenie gminy zlokalizowane są ujęcia wód podziemnych wykorzystywane na potrzeby zaopatrzenia mieszkańców w wodę:

- Ujęcie „Zawidów I" zlokalizowane na terenie Zakładu Uzdatniania Wody przy ul. Dworcowej 4. Zarówno studnia, jak i obiekty Zakładu Uzdatniania Wody znajdują się na terenie ogrodzonym oraz zabezpieczonym przed dostępem osób nieupoważnionych.
- Ujęcie „Zawidów II" położone około 200 m na północ od Zakładu Uzdatniania Wody. Ujęcie obejmuje studnię o głębokości 87 m. Teren ujęcia został ogrodzony i odpowiednio oznakowany, przy czym strefa ochronna obejmuje ogrodzony plac o wymiarach 20 × 20 m.[2].

Główne elementy infrastruktury zostały objęte strefami Infrastruskury SI.

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

Zarząd Województwa Dolnośląskiego Uchwałą nr 1704/VII/25 z dnia 10 marca 2025 r. przyjął projekt Audytu krajobrazowego województwa dolnośląskiego w celu wyłożenia do publicznego wglądu, a następnie uchwałą nr 3284/VII/25 z 17 listopada 2025 r. przyjął finalny projekt Audytu krajobrazowego województwa dolnośląskiego, w tym rozpatrzył uwagi (uchwała nr 3283/VII/25) i przekazał dokument do uchwalenia przez Sejmik Województwa. Dotychczas nie uchwalono tego dokumentu, w związku z powyższym nie ma możliwości uwzględnienia w projekcie planu ogólnego Gminy Miejskiej Zawidów rekomendacji i wniosków zawartych audycie krajobrazowym.

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

Kluczowe znaczenie dla konstrukcji planu ogólnego ma ust. 1 art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U z 2024 r. po. 54). Warto wyjaśnić, że pozostałe ustępy tego artykułu dotyczą innych dokumentów planistycznych: ust. 2 tej odnosi się do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

[1] Brak dostępnych pełnych danych za 2025 rok na dzień opracowania niniejszego dokumentu – 09.07.2026 r.
[2] Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów uchwalona przez Radę Miejską w Zawidowie Uchwałą Nr VII/35/2019 z dnia 5 marca 2019r.

(„w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia"). a ust. 3 skupia się na strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego oraz zagospodarowaniu obszarów zdegradowanych („w odniesieniu do obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego określa się zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego, a w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego - sposób zagospodarowania tych obszarów").

Według art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U z 2024 r. po. 54) określając m.in. ustalenia planu ogólnego gminy „zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez:

- ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami;
- uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż;
- zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;
- uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
- zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;
- uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;
- uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi".

Powyższe wymagania „określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań (…)" (art. 72 ust. 4 ww. ustawy).

Na potrzeby projektu planu ogólnego Gminy Miejskiej Zawidów nie sporządzono opracowania ekofizjograficznego. Opracowanie ekofizjograficzne sporządzono dla obszarów w zasięgu miasta Zawidów, opracowano na potrzeby projektów zmiany Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów. Dokument ten został sporządzony w 2013 r. , w oparciu o rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych. Rozporządzenie to określa zakres problematyki, jaką powinno zawierać opracowanie ekofizjograficzne.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz wymóg wyjaśnienia w uzasadnieniu do projektu planu ogólnego sposobu uwzględnienia uwarunkowań wynikających z opracowania ekofizjograficznego w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy Prawo ochrony środowiska wyjaśnia się, że w projekcie planu ogólnego Gminy Miejskiej Zawidów zapewniono warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w zakresie możliwym dla tego typu dokumentu.

W planie ogólnym:

- ***umożliwiono racjonalne wykorzystanie powierzchni ziemi i racjonalne gospodarowanie gruntami – wyznaczone w projekcie planu ogólnego strefy planistyczne uwzględniają obecne sposoby zagospodarowania terenów, które w przeważającej części są zgodne z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych, a na terenach, dla których przewidują się możliwość wprowadzenia nowych – względem istniejących czy wynikających z ustaleń planów miejscowych – form zagospodarowania terenów, wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono lokalne uwarunkowania ekofizjograficzne i sposób zagospodarowania terenów sąsiednich, tak aby zapewnić zwartość istniejącego układu osadniczego, a co za tym idzie racjonalną gospodarkę gruntami;***
- ***w każdej ze stref zapewniono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, a także zieleni;***
- ***wzięto pod uwagę potrzebę ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, a także generalne potrzeby w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi. Potrzeby te uwzględniono wyznaczając strefy planistyczne, np. strefę otwarta w dolinie rzecznej czy strefy zieleni i rekreacji w zasięgu miejskich parków.***
- ***Jednocześnie wyjaśnia się, że w projekcie planu ogólnego Gminy Miejskiej Zawidów:***
- ***uwzględniono obszary występowania złóż kopalin poprzez przeznaczenie większości obszaru występowania złoża pod strefę otwartą oraz strefę zieleni i rekreacji.***
- ***nie uwzględniono potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom, gdyż na obszarze Gminy Miejskiej Zawidów takie zagrożenia nie występują.***

Załącznik graficzny do uzasadnienia

PLAN OGÓLNY GMINY MIEJSKIEJ ZAWIDÓW

Legenda

Dane przestrzenne Planu Ogólnego Gminy Miejskiej Zawidów

- Obszar objęty planem ogólnym gminy
- OUZ - Obszar uzupełnienia zabudowy
- OZS - Obszar zabudowy śródmiejskiej

Strefy Planistyczne

- SW -strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
- SU - strefa usługowa
- SH -strefa handlu wielkopowierzchniow
- SP -strefa gospodarcza
- SI - strefa infrastrukturalna
- SN - strefa zieleni i rekreacji
- SC - strefa cmentarzy
- SO - strefa otwarta
- SK - strefa komunikacyjna
- SR - strefa produkcji rolniczej
- Granice działek ewidencyjnych

Uwarunkowania, o których mowa w Art. 13b

OBSZARY ZAGROŻENIA POWODZIĄ

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobienstwo wystąpienia powodzi jestwysokie i wynosi 10%
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobienstwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%

STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

- Strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych

UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN

- Udokumnetowane złoża kopalin

ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY

historyczny układ urbanistyczny lub ruralistyczny

- historyczny układ urbanistyczny lub ruralistyczny ujęty w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków
- historyczny układ urbanistyczny lub ruralistyczny ujęty w Rejestrze Zabytków
- Zabytki ujęte w Rejestrze Zabytków [5]
- Zabytki ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków
- Zabytki archeologiczne ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków
- Zabytki archeologiczne obszarowe ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków

TERENY ZAMKNIĘTE

- Tereny zamknięte - kolejowe

OBSZARY WYMAGAJACE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI- pkt 3n

- Obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji

OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

- Obszary rewitalizacji
- Obszary zdegradowane

GRUNTY ROLNE KLAS I-III I GRUNTY LEŚNE

- Grunty rolne klas I-III
- Grunty leśne

INNE

Linie energetyczne wysokiego napięcia

- Linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia
- Pas technologiczny

Pochodzenie granic działek ewidencyjnych z państwowego zsobu geodezyjnego i kartograficznego ze zbioru danych EGiB wydanego przez Starowtwo Powiatowe w Zgorzelcu (licencja n rGK.6642.79.2026_0225_P z dnia 10.02.2026)
Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 5

GMINA MIEJSKA ZAWIDÓW
Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:
mgr inż. Monika Rutyna
mgr inż. Magdalena Kuczyńska

SKALA 1 : 5 000

0 100 200 300 400 500 m

LIPIEC 2026