PROJEKT

UZASADNIENIE
DO PLANU OGÓLNEGO GMINY MIEJSKIEJ ZŁOTORYJA
(Konsultacje społeczne)

Opracowanie:
mgr inż. Marcin Kowalski – główny projektant
mgr inż. Joanna Chmielowska – Kowalska – projektant
mgr. inż. Małgorzata Modras - projektant

Współpraca z ramienia Urzędu Miasta Złotoryja:
mgr inż. Jacek Janiak
mgr inż. Joanna Janiuk - Łysiak

SPIS TREŚCI:

I. WSTĘP
- **1. Podstawy formalno-prawne opracowania**
- **2. Przedmiot opracowania**
- **3. Metodyka prac, piśmiennictwo, materiały źródłowe, akty prawne**

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA ZŁOTORYJA
- **1. Położenie i ogólna charakterystyka Gminy Miejskiej Złotoryja**
- **2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa**
- **3. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania**
  1) obszary chronione oraz inne formy ochrony przyrody
  2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią
  3) obszary gruntów zmeliorowanych
  4) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
  5) strefy ochronne ujęć wody
  6) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych
  7) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji
  8) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej
  9) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych
  10) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne
  11) tereny zamknięte i ich strefy ochronne
  12) obszary ograniczonego użytkowania
  13) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji
  14) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji
  15) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją
  16) grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne
  17) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej
  18) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego
- **4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami**
  1) Obiekty infrastruktury społecznej
  2) Infrastruktura transportowa
  3) Infrastruktura techniczna
- **5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe**
- **6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie**
- **7. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy**
- **8. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie**

III. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO
- **1. Cel sporządzenia planu ogólnego**
- **2. Podstawowe ustalenia planu ogólnego**
- **3. Strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne**
- **4. Obszar zabudowy śródmiejskiej**

PROJEKT

I. WSTĘP

1. Podstawy formalno-prawne opracowania

„Plan ogólny Gminy Miejskiej Złotoryja” sporządzono na podstawie:

- Uchwały nr 0007.LXVI.528.2024 z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Miejskiej Złotoryja;
- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.);
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758);
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest „Plan Ogólny Gminy Miejskiej Złotoryja” w granicach administracjach miasta. Ustalenia planu ogólnego sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta wynikające z:

- Planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego przyjętego uchwałą nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r.;
- Strategii Rozwoju Miasta Złotoryja na lata 2021-2030 przyjętej uchwałą nr 0007.XXXIV.297.2021 Rady Miejskiej Złotoryi z dnia 30 września 2021 r.;
- Obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- zasięgów obszarów chronionych znajdujących się na obszarze objętym opracowaniem,
- zasięgów w obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, technicznej i transportowej.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych planu ogólnego kierowano się przede wszystkim obszarami, na których w obowiązujących planach miejscowych umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej. Ponadto określono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz obszar uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Strefy planistyczne wyznaczono zgodne z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.). W ramach wyznaczonych stref planistycznych określono ich profil funkcjonalny oraz parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. Metodyka prac, piśmiennictwo, materiały źródłowe, akty prawne

W ramach prac planistycznych dokonano analizę i ocenę obecnego stanu zagospodarowania przestrzennego miasta. Oparto się o analizę piśmiennictwa, materiałów źródłowych, obowiązujących aktów prawnych oraz uwarunkowań środowiskowych i antropogenicznych.

Wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego przyjęty uchwałą nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r.;

PROJEKT

- Strategia Rozwoju Miasta Złotoryja na lata 2021-2030 przyjęta uchwałą nr 0007.XXXIV.297.2021 Rady Miejskiej Złotoryi z dnia 30 września 2021 r.;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Złotoryi, uchwalonego uchwałą nr 0007.XXXIX.327.2018 Rady Miejskiej w Złotoryi z dnia 14 czerwca 2018 r., zmienionego uchwałą nr 0007.XXII.191.2020 Rady Miejskiej w Złotoryi z dnia 29 października 2020 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Złotoryi;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Złotoryi
  Uchwała nr XXVII/175/04 Rady Miejskiej Złotoryi z dnia 8 grudnia 2004 r.;
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Monte Cassino, Polnej i Karola Miarki w Złotoryi
  Uchwała nr 0007.XXXI.271.2017 Rady Miejskiej Złotoryi z dnia 30 października 2017 r.;
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotoryjskiej Strefy Intensywnego Rozwoju Gospodarczego
  Uchwała nr 0007.XXXI.272.2017 Rady Miejskiej Złotoryi z dnia 30 października 2017 r.;
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Jerzmanickiej w Złotoryi
  Uchwała nr 0007.XXXIV.297.2018 Rady Miejskiej Złotoryi z dnia 25 stycznia 2018 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 9 w obrębie 6 w Złotoryi
  Uchwała nr 0007.XL.338.2018 Rady Miejskiej Złotoryi z dnia 6 września 2018 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 145/35 w obrębie 1 w Złotoryi - Uchwała nr 0007.XL.339.2018 Rady Miejskiej Złotoryi z dnia 6 września 2018 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu znajdującego się w obrębie 4 miasta Złotoryja, w rejonie ulicy Legnickiej, Kardynała Stefana Wyszyńskiego i Rzemieślniczej - Uchwała nr 0007.IV.23.2019 Rady Miejskiej Złotoryi z dnia 24 stycznia 2019 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu znajdującego się w obrębie 2 miasta Złotoryja, w rejonie ulic Pagórkowej, Na Skarpie, Szpitalnej i Górniczej
  Uchwała nr 0007.IV.24.2019 Rady Miejskiej Złotoryi z dnia 24 stycznia 2019 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pomiędzy ulicami Wojska Polskiego, Lubelską i Bolesława Krzywoustego w Złotoryi
  Uchwała nr 0007.IV.25.2019 Rady Miejskiej Złotoryi z dnia 24 stycznia 2019 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu znajdującego się w obrębie 6 i 7 miasta Złotoryja, ograniczonego ulicami Bolesława Krzywoustego, Stanisława Staszica, Legnicką i Karola Miarki
  Uchwała nr 0007.XIII.120.2019 Rady Miejskiej Złotoryi z dnia 28 listopad 2019 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego planowanego Osiedla Kresowego w Złotoryi
  Uchwała nr 0007.XXI.180.2020 Rady Miejskiej Złotoryi z dnia 24 września 2020 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Władysława Broniewskiego w Złotoryi
  Uchwała nr 0007.XXII.190.2020 Rady Miejskiej Złotoryi z dnia 29 października 2020 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu znajdującego się w obrębie 8 i 2 miasta Złotoryi, ograniczonego ulicami Jerzmanicką, Wojska Polskiego, Bolesława Krzywoustego i Lubelską
  Uchwała nr 0007.XXXIV.291.2021 Rady Miejskiej Złotoryi z dnia 30 września 2021 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Chojnowskiej i Placu Sprzymierzeńców w Złotoryi
  Uchwała nr 0007.XL.356.2022 Rady Miejskiej Złotoryi z dnia 24 marca 2022 r.;

PROJEKT

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu znajdującego się w obrębie 1, 2 i 4 miasta Złotoryja w rejonie ulicy 3 Maja, Piastowskiej, Chojnowskiej i Garbarskiej Uchwała nr 0007.XLIV.392.2022) Rady Miejskiej Złotoryi z dnia 29 września 2022 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Cmentarnej i Legnickiej w Złotoryi Uchwała nr 0007.LII.445.2023 Rady Miejskiej Złotoryi z dnia 23 lutego 2023 r.;
- Gminna Ewidencja Zabytków Miasta Złotoryja Zarządzenie nr 0050.237.2012 Burmistrza Miasta Złotoryja z dnia 19 grudnia 2012 r.;
- Mapa topograficzna dla obszaru Gminy Miejskiej Złotoryja;
- Mapa ewidencji gruntów i budynków dla obszaru Gminy Miejskiej Złotoryja format GML.

PROJEKT

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA ZŁOTORYJA

1. Położenie i ogólna charakterystyka Gminy Miejskiej Złotoryja

Złotoryja położona jest w południowo-zachodniej Polsce, w województwie dolnośląskim, które administracyjnie pełni funkcję siedziby powiatu złotoryjskiego. Miasto leży na obszarze Pogórza Kaczawskiego, będącego częścią Sudetów, w regionie określanym jako Kraina Wygasłych Wulkanów. Jest to teren charakteryzujący się zróżnicowaną rzeźbą, w której dominują niewielkie wzgórza i pagórki o pochodzeniu wulkanicznym, co nadaje okolicy unikalne walory krajobrazowe i geologiczne. Położona jest nad rzeką Kaczawą, która jest lewobrzeżnym dopływem Odry. Lokalizacja miasta umożliwia dogodny dostęp do większych ośrodków miejskich, takich jak Legnica (około 20 km na wschód) i Jelenia Góra (około 40 km na południowy zachód). Złotoryja jest także w relatywnie bliskim sąsiedztwie granicy z Niemcami i Czechami, co sprzyja współpracy transgranicznej.

Pod względem komunikacyjnym miasto znajduje się w pobliżu ważnych dróg regionalnych i krajowych (droga krajowa nr 3 oraz autostrada A4).

Autostrada A4, która jest jedną z kluczowych arterii komunikacyjnych w Polsce, łączącą zachodnią i wschodnią część kraju. Najbliższy węzeł autostradowy, Legnica, znajduje się około 20 km na wschód od Złotoryi. Autostrada A4 stanowi część europejskiego szlaku komunikacyjnego E40, który przebiega przez wiele państw, zapewniając szybkie połączenie z Niemcami na zachodzie (przejście graniczne w Zgorzelcu) oraz z Wrocławiem, Katowicami i Krakowem w kierunku wschodnim.

Bliskość autostrady A4 sprawia, że Złotoryja jest dobrze skomunikowana zarówno z regionalnymi ośrodkami, jak i z międzynarodowymi trasami, co sprzyja rozwojowi turystyki, transportu oraz handlu. Ta lokalizacja czyni miasto atrakcyjnym punktem na mapie Dolnego Śląska pod względem logistycznym i gospodarczym.

Droga krajowa nr 3 (część trasy europejskiej E65), która łączy północ Polski z południem, zapewniając dobre połączenie z Wrocławiem, Jelenią Górą oraz przejściami granicznymi.

Administracyjnie Złotoryja obejmuje powierzchnię około 11,5 km² i jest częścią Dolnośląskiej Regionalnej Organizacji Turystycznej, co podkreśla jej znaczenie w regionie jako ośrodka turystyki, zwłaszcza historycznej i krajobrazowej. Miasto jest siedzibą Gminy Miejskiej Złotoryja i stanowi odrębną jednostkę od Gminy Wiejskiej Złotoryja, która otacza miasto.

Złotoryja oficjalnie jest uznawana za najstarsze miasto w Polsce, które w 1211 roku uzyskało prawa miejskie na podstawie prawa magdeburskiego.

Urbanistyczny układ miasta zachował wiele elementów średniowiecznych, w tym rynek z centralnie usytuowanym ratuszem oraz fragmenty dawnych murów obronnych, takie jak Baszta Kowalska. Znaczącym obiektem sakralnym jest gotycki Kościół Narodzenia Najświętszej Maryi Panny, którego architektura i detale wnętrza odzwierciedlają rozwój sztuki sakralnej w regionie.

Złotoryja jest znana ze swojej tradycji wydobycia złota, co znajduje odzwierciedlenie w obiektach takich jak Kopalnia Złota Aurelia oraz Muzeum Złota, które prezentują procesy technologiczne i historyczne związane z górnictwem. Miasto otaczają tereny Pogórza Kaczawskiego, będącego częścią Krainy Wygasłych Wulkanów, co nadaje mu unikalne walory geologiczne. Rezerwat Wilcza Góra, wyróżniający się występowaniem bazaltowych formacji wulkanicznych, stanowi dodatkowy atut turystyczny i badawczy.

Miasto jest także ośrodkiem kulturalnym, organizującym cykliczne wydarzenia, takie jak Święto Złota, które integrują lokalną społeczność i promują jego dziedzictwo. Złotoryja, mimo stosunkowo niewielkiej liczby mieszkańców (około 15 tysięcy), posiada dobrze rozwiniętą infrastrukturę turystyczną i stanowi atrakcyjny punkt na mapie Dolnego Śląska zarówno pod względem kulturalnym, jak i naukowym.

PROJEKT

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, dalej plan województwa został przyjęty uchwałą nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 roku. Uchwała ta została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 czerwca 2020 roku pod pozycją 4036.

Ustalenia panu województwa dla Gminy Miejskiej Złotoryja określają następujące cele rozwoju:*

- Cel 1. Zapewnienie warunków zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego oraz dostępu do usług i rynku pracy dzięki hierarchicznej strukturze sieci osadniczej
  - Kierunek działania:
    - wzmocnienie potencjału ośrodka wojewódzkiego oraz ośrodków regionalnych poprzez integrację z ich obszarami funkcjonalnymi.

- Cel 2. Racjonalny i zrównoważony sposób wykorzystania zasobów środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu
  - Kierunki działania:
    - stworzenie spójnego regionalnego systemu ochrony przyrody, funkcjonującego w ramach struktur krajowych i europejskich;
    - wykorzystanie zasobów dziedzictwa kulturowego i krajobrazu.

- Cel 3. Zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom przez struktury przestrzenne odporne na zmiany klimatu, zagrożenia naturalne i pochodzące z działalności człowieka.
  - Kierunki działania:
    - zapewnienie warunków dla rozwoju infrastruktury energetycznej oraz racjonalnego rozwoju energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii przy wykorzystaniu naturalnych uwarunkowań regionu;
    - zapewnienie warunków dla wyposażenia terenów zurbanizowanych w urządzenia i systemy umożliwiające dostarczanie wody i odbiór ścieków oraz zagospodarowanie odpadów;
    - zmniejszenie uciążliwości przewozu towarów masowych;
    - ograniczanie negatywnych skutków ekstremalnych zjawisk naturalnych – powodzi i suszy.

*****Opracowano na podstawie ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, przyjętego uchwałą nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 roku.

Ponadto zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, podstawą do prowadzenia zintegrowanej polityki przestrzennej i rozwojowej są aglomeracje oraz miejskie obszary funkcjonalne.

Jednym z takich obszarów jest Jeleniogórski Obszar Funkcjonalny, którego rdzeniem jest miasto Jelenia Góra – ośrodek regionalny Dolnego Śląska. Do Jeleniogórskiego Obszaru Funkcjonalnego włączono miasto Złotoryja. Decyzja ta wynika z istniejących i udokumentowanych powiązań funkcjonalnych, które obejmują trzy zasadnicze sfery:

- sferę gospodarczą, w tym współpracę przedsiębiorstw, rynek pracy i lokalne specjalizacje gospodarcze,
- sferę społeczną, obejmującą migracje mieszkańców, dostęp do usług publicznych, edukacyjnych i kulturalnych,

PROJEKT

- sferę transportową, odzwierciedlającą codzienne powiązania komunikacyjne mieszkańców oraz obieg towarów i usług.

Miasto Złotoryja pełni istotną rolę we wzmacnianiu potencjału całego obszaru funkcjonalnego, realizując funkcje:

- lokalnego centrum usługowego i gospodarczego, zapewniającego usługi podstawowe i ponadpodstawowe dla mieszkańców miasta i gmin sąsiednich,
- ośrodka turystycznego i kulturowego, promującego dziedzictwo historyczne regionu oraz wspierającego rozwój turystyki,
- partnera w działaniach zintegrowanych, obejmujących rozwój transportu publicznego, ochronę środowiska oraz koordynację polityki przestrzennej.

Obecność miasta Złotoryja w strukturze Jeleniogórskiego Obszaru Funkcjonalnego sprzyja zrównoważonemu rozwojowi subregionu, wzmocnieniu spójności funkcjonalno-przestrzennej oraz podnoszeniu konkurencyjności gospodarczej całego obszaru.

3. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania

1) obszary chronione, otuliny oraz inne formy ochrony przyrody

Na obszarze Gminy Miejskiej Złotoryja występują dwa fragmenty obszarowych form ochrony przyrody.

Specjalny Obszar Ochrony (SOO) Natura 2000 "Góry i Pogórze Kaczawskie" (PLH020037)*

- Podstawa prawna ustanowienia: Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 11 września 2023 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Góry i Pogórze Kaczawskie (PLH020037)
- Lokalizacja: fragment południowo-zachodniej części obszaru miasta Złotoryja.
- Ogólny przedmiot ochrony:
    - Siedliska przyrodnicze, takie jak lasy liściaste i mieszane, łąki oraz siedliska wodne.
    - Ochrona gatunków chronionych, w tym nietoperzy oraz innych zwierząt wskazanych w dyrektywach Unii Europejskiej.
- Znaczenie obszaru: obszar ten przyczynia się do zachowania cennych ekosystemów charakterystycznych dla Pogórza Kaczawskiego.

Obszar „Góry i Pogórze Kaczawskie” to jeden z najcenniejszych i najlepiej zachowanych regionów Sudetów Zachodnich. Jego bogactwo przyrodnicze wynika z charakterystycznej budowy geologicznej (występują tu wapienie, bazalty i serpentynity) oraz wyraźnego zróżnicowania morfologicznego. Występują tu liczne, głęboko wcięte wąwozy, w których znajdują się reliktowe kolonie górskich i rzadkich gatunków roślin oraz zwierząt. Dodatkowo, region cechuje się niskim stopniem zagospodarowania.

Flora roślin naczyniowych jest różnorodna, a w obszarze występuje wiele gatunków storczyków oraz rzadkie rośliny niższe.

Stwierdzono szlaki migracji nocków dużych, które zimują w jaskiniach Połomu, pochodzących ze sztolni w czeskich Karkonoszach (35 km na południe) oraz z północnej części Dolnego Śląska, w tym z Chłodni w Cieszkowie (125 km na północny zachód).

Na terenie tego obszaru znajdują się również liczne pozostałości po podziemnym górnictwie rud metali, w tym fragmenty sztolni. Miejsca te pełnią rolę ważnych zimowisk dla nietoperzy, w których zimuje do 250 osobników z co najmniej 13 gatunków.

*Opracowano na podstawie Standardowego formularza danych Natura 2000 - obszar PLH020037.

PROJEKT

Otulina Parku Krajobrazowego "Chełmy"*

- Podstawa prawna ustanowienia: Uchwała Nr XVI/332/11 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 października 2011 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Parku Krajobrazowego „Chełmy".
- Lokalizacja: fragment północno-wschodniej i południowo-wschodniej części obszaru miasta Złotoryja.
- Ogólny przedmiot ochrony:
  - Zachowanie geologicznej i geomorfologicznej różnorodności Parku.
  - Zachowanie historycznej kompozycji przestrzennej.
  - Zachowanie różnorodności biologicznej lasów wyżynnych.
- Znaczenie obszaru: obszar ten przyczynia się do zachowania cennych ekosystemów charakterystycznych dla Pogórza Kaczawskiego.

Park Krajobrazowy „Chełmy" stanowi istotny element w ochronie przyrody i krajobrazu, wspierając zachowanie bioróżnorodności oraz równowagi ekologicznej w regionie. Jednocześnie pełni funkcję ochronną przed potencjalnymi zagrożeniami wynikającymi z działalności człowieka.

*Opracowano na podstawie ustaleń Uchwały Nr XVI/332/11 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 października 2011 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Parku Krajobrazowego „Chełmy".

Pomniki przyrody ożywionej:

Na obszarze Gminy Miejskiej Złotoryja występuje 8 pomników przyrody ożywionej. Są to zabytkowe drzewa, dla których utworzono Szlak złotoryjskich pomników przyrody.

- Gatunek drzewa: Cis pospolity – (*Taxus baccata),*
  - Wysokość [m]:6,
  - Pierśnica [cm]:108,
  - Obwód [cm]:339,
  - Położenie: Rośnie na placu Niepodległości, nr 1 na szlaku złotoryjskich pomników przyrody.
- Gatunek drzewa: Dąb szypułkowy – (*Quercus robur),*
  - Wysokość [m]:19,
  - Pierśnica [cm]:122,
  - Obwód [cm]:383,
  - Położenie: Rośnie przy Al. Miłej, nr 2 na szlaku złotoryjskich pomników przyrody.
- Gatunek drzewa: Platan klonolistny – (*Platanus xacerifolia),*
  - Wysokość [m]:21,
  - Pierśnica [cm]:139,
  - Obwód [cm]:437,
  - Położenie: Rośnie przy Al. Miłej, nr 3 na szlaku złotoryjskich pomników przyrody.
- Gatunek drzewa: Dąb czerwony – (*Quercus rubra),*
  - Wysokość [m]:18,
  - Pierśnica [cm]:148,
  - Obwód [cm]:465,
  - Położenie: Przy ul. 3 Maja nr 10 ok. 60 m za budynkiem, nr 4 na szlaku złotoryjskich pomników przyrody.
- Gatunek drzewa: Dąb szypułkowy – (*Quercus robur),*
  - Wysokość [m]:24,
  - Pierśnica [cm]:151,

PROJEKT

  - Obwód [cm]:474,
  - Położenie: Rośnie w zadrzewieniu Górki Mieszczańskiej, przy ścieżce, ok. 200 m od wejścia na strzelnicę, nr 5 na szlaku złotoryjskich pomników przyrody.
- Gatunek drzewa: Buk pospolity (Buk zwyczajny) – (*Fagus sylvatica),*
  - Wysokość [m]:24,
  - Pierśnica [cm]:92,
  - Obwód [cm]:289,
  - Położenie: Na terenie nieczynnego basenu miejskiego przy ul. Legnickiej, nr 6 na szlaku złotoryjskich pomników przyrody.
- Gatunek drzewa: Buk pospolity (Buk zwyczajny) – (*Fagus sylvatica),*
  - Wysokość [m]:22,
  - Pierśnica [cm]:136,
  - Obwód [cm]:427,
  - Położenie: Na terenie nieczynnego basenu miejskiego przy ul. Legnickiej, nr 7 na szlaku złotoryjskich pomników przyrody.
- Gatunek drzewa: Dąb szypułkowy – (*Quercus robur),*
  - Wysokość [m]:20,
  - Pierśnica [cm]:134,
  - Obwód [cm]:421,
  - Położenie: Rośnie bezpośrednio przy skrzyżowaniu ze światłami, nr 8 na szlaku złotoryjskich pomników przyrody.

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego oraz mapami ryzyka powodziowego, które stanowią podstawę do formułowania ustaleń aktów planowania przestrzennego.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne na obszarze miasta Złotoryja dla rzeki Kaczawy określono:

- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

Na wyżej wymienionych obszarach zabrania się wykonywania robót i czynności, które mogłyby utrudniać ochronę przed powodzią lub zwiększać zagrożenie powodziowe, w tym:

- budowy urządzeń wodnych oraz innych obiektów budowlanych (wyjątek: drogi rowerowe);
- sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych i roślin wzmacniających brzegi rzek;
- zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania robót innych niż te związane z regulacją wód, budową i remontem dróg rowerowych oraz utrzymaniem wałów przeciwpowodziowych;
- lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych i innych materiałów mogących zanieczyścić wody;
- prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania.

Zasięg tych obszarów został określony na załączniku graficznym nr 1 do niniejszego uzasadnienia okradającym uwarunkowania rozwoju przestrzennego.

Ponadto Kaczawa jest częściowo obwałowana. W granicach administracyjnych Miasta przebiegają dwa wały przeciwpowodziowe: WL-12 i WP-14, do których zastosowanie mają przepisy odrębne, w tym zakazy określone w art. 176 ust. 1 Prawa wodnego.

PROJEKT

Dla obszaru międzywala ograniczonego wałami WI-12 i WP-14 stanowiącego obszar szczególnego zagrożenia powodzią zabronione jest wykonywanie robót i czynności, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią lub zwiększać zagrożenie powodziowe, w szczególności:

- przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż wałów pojazdami lub konno oraz przepędzania zwierząt, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych;
- uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału;
- prowadzenia przez osoby nieuprawnione robót lub czynności ingerujących w konstrukcję wałów przeciwpowodziowych, w tym ich rozkopywania, uszkadzania darniny lub innych umocnień skarp i korony wałów, wbijania słupów i ustawiania znaków;
- wykonywania na wałach przeciwpowodziowych obiektów lub urządzeń niezwiązanych z nimi funkcjonalnie; wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału;
- lokalizowania cmentarzy w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału.

Dodatkowo w obowiązującym planie miejscowym dla terenu znajdującego się w obrębie 1, 2 i 4 miasta Złotoryja w rejonie ulicy 3 Maja, Piastowej, Chojnowskiej i Garbarskiej dopuszcza się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią 1% w strefie o głębokości zalewu 0,5 m lokalizację zabudowy pod warunkiem spełnienia następujących wymogów:

- zakaz lokalizacji podpiwniczeń w tym parkingów podziemnych,
- wymóg wyniesienia poziomu parteru ponad poziom wód powodziowych 1%,
- wymóg zastosowania wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę materiałów budowlanych,
- wymóg zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej przed uszkodzeniem w czasie powodzi,
- wymóg stosowania odpowiednich technologii i materiałów w celu zminimalizowania strat powodziowych,

3) obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z informacjami uzyskanymi z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Legnicy jedynymi urządzeniami melioracyjnymi na obszarze Gminy Miejskiej Złotoryja są rowy melioracyjne odprowadzające nadmiar wód z terenów użytkowanych rolniczo do naturalnych cieków wodnych. Wody Polskie nie posiadają dokumentacji technicznej tych urządzeń oraz nie odpowiadają za ich stan techniczny.

Ponadto na obszarze gminy nie występuje udokumentowana sieć drenarska.

4) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na obszarze Gminy Miejskiej Złotoryja nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

5) strefy ochronne ujęć wody

Na obszarze Gminy Miejskiej Złotoryja nie zrealizowano ujęć wód podziemnych i powierzchniowych, a także nie ustalono stref ochronnych tych ujęć.

Miasto zaopatrywane jest w wodę przez Rejonowe Przedsiębiorstwo Komunalne Spółka z o.o.

Woda służąca zaopatrzeniu miasta pobierana i dostarczana jest z ujęć głębinowych ze studni 1, 2, 3 w Jerzmanicach Zdrój oraz ze studni nr 5 w Nowej Ziemi.

PROJEKT

6) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych to wyznaczone strefy wokół zbiorników wodnych, mające na celu ochronę jakości wód, ekosystemów wodnych i ich otoczenia przed negatywnymi skutkami działalności człowieka. Są one definiowane w przepisach krajowych lub międzynarodowych i obejmują różne działania mające na celu ochronę środowiska wodnego.

Obszar ochronny zbiornika wód śródlądowych ustala wojewoda na wniosek Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. Obszar ochronny jest obszarem, na którym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody. Celem obszarów ochronnych jest ochrona zasobów wód przed degradacją.

Na obszarze Gminy Miejskiej Złotoryja nie ustanowiono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

7) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na obszarze Gminy Miejskiej Złotoryja znajduje się fragment udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego "Wyskok". Złoże położone jest w północno-wschodniej części miasta, wzdłuż północnej skarpy doliny rzeki Kaczawy.

Obejmuje dwie części o łącznej powierzchni 8,6 ha, z udokumentowanymi zasobami w kategorii C1 wynoszącymi 3 184 tysiące ton. Średnia miąższość złoża to 20,2 metra, a nadkład, składający się z glin zwałowych i lessów, ma grubość od 0 do 5 metrów. Kopalina zawiera średnio 47,7% ziaren poniżej 2,5 mm, 5,9% pyłów mineralnych, 5% nadziarna powyżej 40 mm, 20% ziaren wydłużonych i płaskich oraz 18,8% ziaren słabych i zwietrzałych. Złoże zostało udokumentowane głównie z myślą o wykorzystaniu w kolejnictwie, w tym do przebudowy torów kolejowych, a także w mniejszym stopniu do produkcji betonów i zapraw budowlanych.*

Powierzchnia złoża na obszarze miasta Złotoryja to około 1,13 hektara.

Ponadto na obszarze miasta nie występują tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

*Opracowano na podstawie danych zawartych w karcie złoża „Wyskok” KN1413 udostępnionej przez Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy.

8) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Gmina Miejska Złotoryja nie posiada statusu uzdrowiska w związku z tym nie ustalono stref ochrony uzdrowiskowej, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

9) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami formami ochrony zabytków są:

- wpis do rejestru zabytków;
- wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;
- uznanie za pomnik historii;
- utworzenie parku kulturowego;

PROJEKT

- ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Na obszarze Gminy Miejskiej Złotoryja nie ustalono form ochrony zabytków na mocy wpisu na Listę Skarbów Dziedzictwa, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego.

Na mocy ustaleń planów miejscowych objęto obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków przyjętej Zarządzeniem nr 0050.237.2012 Burmistrza Miasta Złotoryja z dnia 19 grudnia 2012 r.

Obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru zabytków wyszczególniono w tabeli nr 1.

Tabela określająca obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru zabytków*

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres	Nr	Rodzaj obiektu	Rejestr zabytków	Data wpisu
1	Złotoryja	Ośrodek historyczny miasta Złotoryi – Stare miasto			Obszar	**A/2686/506**	**01-12-1958**
2	Złotoryja	Kościół parafialny p.w. Narodzenia Najświętszej Marii Panny	pl. Niepodległości		Kościół	**A/2553/397**	**24-11-1956**
3	Złotoryja	Kościół parafialny pofranciszkański p.w.św. Jadwigi	ul. Klasztorna		Kościół	**A/2554/524**	**27-02-1959**
4	Złotoryja	Klasztor pofranciszkański; obecnie plebania	ul. Klasztorna	18	Klasztor	**A/2555/526**	**27-02-1959**
5	Złotoryja	Kościół cmentarny p.w. Św. Mikołaja	ul. Cmentarna		Kościół	**A/2556/525**	**23-02-1959**
6	Złotoryja	Zespół mauzoleów na cmentarzu komunalnym:	ul. Cmentarna	10	Zespół	**543/1-15/A/05**	**11-07-2005**
7	Złotoryja	Mauzoleum rodziny Paisler	ul. Cmentarna		Inny	**543/1-15/A/05**	**11-07-2005**
8	Złotoryja	Mauzoleum rodziny Guenther, Laengner i Jaekel	ul. Cmentarna		Inny	**543/1-15/A/05**	**11-07-2005**
9	Złotoryja	Mauzoleum rodziny Gottschling	ul. Cmentarna		Inny	**543/1-15/A/05**	**11-07-2005**
10	Złotoryja	Mauzoleum rodziny Haerold	ul. Cmentarna		Inny	**543/1-15/A/05**	**11-07-2005**
11	Złotoryja	Mauzoleum rodziny Schmaller	ul. Cmentarna		Inny	**543/1-15/A/05**	**11-07-2005**
12	Złotoryja	Mauzoleum rodziny Schoffer	ul. Cmentarna		Inny	**543/1-15/A/05**	**11-07-2005**
13	Złotoryja	Mauzoleum rodziny Hoeher i Ehrlich	ul. Cmentarna		Inny	**543/1-15/A/05**	**11-07-2005**
14	Złotoryja	Mauzoleum rodziny Mende	ul. Cmentarna		Inny	**543/1-15/A/05**	**11-07-2005**

15	Złotoryja	Mauzoleum rodziny Gottschling	ul. Cmentarna		Inny	**543/1-15/A/05**	**11-07-2005**
16	Złotoryja	Mauzoleum rodziny Weber	ul. Cmentarna		Inny	**543/1-15/A/05**	**11-07-2005**
17	Złotoryja	Mauzoleum rodziny Schafer i Hibner	ul. Cmentarna		Inny	**543/1-15/A/05**	**11-07-2005**
18	Złotoryja	Mauzoleum rodziny Steinbrecher	ul. Cmentarna		Inny	**543/1-15/A/05**	**11-07-2005**
19	Złotoryja	Mauzoleum rodziny Hein	ul. Cmentarna		Inny	**543/1-15/A/05**	**11-07-2005**
20	Złotoryja	Mauzoleum rodziny Schubert	ul. Cmentarna		Inny	**543/1-15/A/05**	**11-07-2005**
21	Złotoryja	Mauzoleum rodziny Kuehn	ul. Cmentarna		Inny	**543/1-15/A/05**	**11-07-2005**
22	Złotoryja	Mury miejskie			Mury miejskie	**A/2687/1221**	**17-12-1965**
23	Złotoryja	Baszta obronna zwana Kowalską	ul. Basztowa		Inny	**A/3458/334**	**06-11-1950**
24	Złotoryja	Budynek mieszkalny	ul. Konopnickiej M.	15; dawniej 27	Budynek mieszkalny	**A/3461/1935**	**08-06-1967**
25	Złotoryja	Budynek mieszkalny	ul. Konopnickiej M.	19; dawniej 30	Budynek mieszkalny	**A/3462/1937**	**08-06-1967**
26	Złotoryja	Budynek mieszkalny	ul. Konopnickiej M.	20; dawniej 21	Budynek mieszkalny	**A/3463/1934**	**08-06-1967**
27	Złotoryja	Budynek administracyjny Starostwa Powiatowego; dawny dom burmistrza	ul. Konopnickiej M.	22; dawniej 21a	Publiczny	**A/3463/1934**	**08-06-1967**
28	Złotoryja	Budynek mieszkalny	ul. Konopnickiej M.	24; dawniej 28	Budynek mieszkalny	**A/3464/1936**	**08-06-1967**
29	Złotoryja	Budynek mieszkalny	ul. Mickiewicza A.	30	Budynek mieszkalny	**A/3466/962**	**06-05-1991**
30	Złotoryja	Budynek mieszkalny	pl. Niepodległości	3; dawniej 5	Budynek mieszkalny	**A/3479/1450**	**20-10-1965**
31	Złotoryja	Budynek mieszkalny	pl. Niepodległości	4; dawniej 5	Budynek mieszkalny	**A/3479/1450**	**20-10-1965**
32	Złotoryja	Budynek mieszkalny	pl. Niepodległości	5; dawniej 4	Budynek mieszkalny	**A/3479/1450**	**20-10-1965**
33	Złotoryja	Budynek mieszkalny	pl. Niepodległości	6; dawniej 3	Budynek mieszkalny	**A/3479/1450**	**20-10-1965**
34	Złotoryja	Budynek mieszkalny	ul. Piłsudskiego J.	24	Budynek mieszkalny	**A/3465/961**	**06-05-1991**

35	Złotoryja	Budynek mieszkalny	Rynek, funkcjonalnie połączony z budynkiem nr 1	2	Budynek mieszkalny	**A/3467/1222**	**17-12-1964**
36	Złotoryja	Budynek mieszkalny	Rynek	5	Budynek mieszkalny	**A/3468/1223**	**17-12-1964**
37	Złotoryja	Budynek mieszkalny	Rynek	6	Budynek mieszkalny	**A/3468/1223**	**17-12-1964**
38	Złotoryja	Budynek mieszkalny	Rynek	7	Budynek mieszkalny	**A/3469/967/L**	**29-01-1992**
39	Złotoryja	Budynek mieszkalny	Rynek	8	Budynek mieszkalny	**A/3470/1224**	**17-12-1964**
40	Złotoryja	Budynek mieszkalny	Rynek	9	Budynek mieszkalny	**A/3471/968/L**	**29-01-1992**
41	Złotoryja	Budynek mieszkalny	Rynek	10	Budynek mieszkalny	**A/3472/969/L**	**29-01-1992**
42	Złotoryja	Budynek mieszkalny	Rynek	11	Budynek mieszkalny	**A/3473/1938/L**	**08-06-1967**
43	Złotoryja	Budynek mieszkalny	Rynek	12	Budynek mieszkalny	**A/3474/970/L**	**29-01-1992**
44	Złotoryja	Budynek mieszkalny	Rynek	13	Budynek mieszkalny	**A/3475/1225/L**	**17-12-1964**
45	Złotoryja	Budynek mieszkalny	Rynek	14	Budynek mieszkalny	**A/3476/971/L**	**29-01-1992**
46	Złotoryja	Budynek mieszkalny	Rynek	15	Budynek mieszkalny	**A/3477/1061**	**27-01-1964**
47	Złotoryja	Budynek mieszkalny w zespole, tzw. dom rektora	pl. Sprzymierzeńców	9	Budynek mieszkalny	**A/6281**	**29-11-2024**
48	Złotoryja	Dwór Albrechta Bocka; dawna Łacińska Szkoła Miejska	ul. Szkolna	1; dawniej 2	Dwór	**A/3478/484/L**	**22-09-1976**
49	Złotoryja	Budynek Muzeum Złota; dawna katownia	ul. Zaułek	2	Publiczny	**A/3459/1939**	**08-06-1967**
50	Złotoryja	Wodociągowa wieża ciśnień	Wzgórze Zamkowe		Przemysłowy	**A/3480/492/L**	**29-12-1976**
51	Złotoryja	Młyn	ul. Kolejowa	6,8	Przemysłowy	**A/3460/972/L**	**10-02-1992**

*****Opracowano na podstawie danych udostępnionych przez Dolnośląskiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu.

10) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze miasta Złotoryja nie występują „Pomniki Zagłady” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

11) tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Terenami zamkniętymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne są tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, ustalane przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych w drodze decyzji. W decyzji tej określane są również granice terenu zamkniętego.

Granice terenu zamkniętego na terenie miasta Złotoryja zostały wyznaczone w obrębie terenów kolejowych rewitalizowanej linii kolejowej nr 284 łączącej Legnicę z Jerzmanicami-Zdrój. Zgodnie z Decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów

zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. Ministerstwa Infrastruktury z 2020 r., poz. 38) i stanowią je następujące działki geodezyjne:

- działka nr 1/1, obręb 2;
- działka nr 1/2, obręb 2;
- działka nr 1/3, obręb 2;
- działka nr 1/2, obręb 4;
- działka nr 1/4, obręb 4;
- działka nr 1/9, obręb 4;
- działka nr 1/11, obręb 4;
- działka nr 1/12, obręb 4;
- działka nr 1/13, obręb 4;
- działka nr 1/14, obręb 4;
- działka nr 34, obręb 4;
- działka nr 1/1, obręb 5;
- działka nr 1/2, obręb 5.

12) obszary ograniczonego użytkowania

Obszary ograniczonego użytkowania w miastach to strefy, w których obowiązują specjalne ograniczenia dotyczące działalności gospodarczej, budownictwa, lub innych form użytkowania przestrzeni. Ograniczenia te wynikają między innymi z konieczności ochrony zdrowia, środowiska oraz wymogów bezpieczeństwa.

Na obszarze Gminy Miejskiej Złotoryja występują następujące obszary ograniczonego użytkowania:

- Specjalny Obszar Ochrony (SOO) Natura 2000 "Góry i Pogórze Kaczawskie" (PLH020037);*
- Otulina Parku Krajobrazowego "Chełmy".*
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,**
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;**
- strefy ochrony sanitarnej od istniejącego / projektowanego cmentarza w odległości 50 m, w których obowiązują ograniczenia określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315);
- strefy ochrony sanitarnej od istniejącego / projektowanego cmentarza w odległości 100 m, w których obowiązują ograniczenia określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315);
- strefa ograniczonej wysokości zabudowy (BRA) lotniczego urządzenia naziemnego (LUN), stanowiącego radar meteorologiczny (MET) numer 4086 - ograniczenie wysokości zabudowy wynikające z przepisów odrębnych wynosi 470 m n.p.m.;
- Specjalny Obszar Ochrony (SOO) Natura 2000 "Góry i Pogórze Kaczawskie" (PLH020037);**
- Otulina Parku Krajobrazowego "Chełmy".**

*Obszary, o których w pkt 3 obszary chronione i szczególnego zagospodarowania ppkt 1 obszary chronione, otuliny oraz inne formy ochrony przyrody.

**Obszary, o których w pkt 3 obszary chronione i szczególnego zagospodarowania ppkt 2 obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

PROJEKT

13) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze miasta Złotoryja za obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji należy uznać przede wszystkim:

- tereny na których zlokalizowane są obiekty zabytkowe lub o walorach kulturowych wymagające właściwego utrzymania;
- tereny zieleni miejskiej: park Górka Mieszczańska, tereny przy korycie Kaczawy, teren dawnego basenu;
- tereny obiektów produkcyjnych i gospodarczych, w których działalność gospodarcza została zaniechana.

14) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na obszarze miasta Złotoryja zidentyfikowano obszary zdegradowane wymagające rewitalizacji. Zgodnie z "Strategią Rozwoju Miasta Złotoryja na lata 2021-2030", jednym z takich miejsc jest dworzec kolejowy, który od lat pozostaje w złym stanie technicznym.

W przeszłości miasto realizowało projekty rewitalizacyjne, takie jak odnowa obszaru Starego Miasta, modernizacja nawierzchni ulic oraz renowacja Baszty Kowalskiej.

15) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na obszarze miasta Złotoryja nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją.

16) grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne

Gleby w granicach administracyjnych miasta Złotoryja cechują się dużym zróżnicowaniem, zarówno pod względem typów, jak i klasy bonitacyjnej. Dominującym typem są gleby brunatne właściwe, które występują na większości obszaru miejskiego. W dolinach i lokalnych obniżeniach terenu, zwłaszcza wzdłuż rzeki Kaczawy, występują gleby aluwialne i deluwialne, charakteryzujące się korzystnymi warunkami wodnymi. Wschodnia część miasta wyróżnia się obecnością użytków zielonych, związanych z dolinkami cieków wodnych.

Pod względem rolniczej przydatności, znaczna część gleb w obrębie miasta należy do wysokich klas bonitacyjnych. Gleby klasy I i II, czyli bardzo dobre, stanowią około jednej czwartej powierzchni gruntów użytkowanych rolniczo w granicach miasta. Występują głównie w północnej części doliny Kaczawy oraz na południe od zwartej zabudowy miejskiej.

Największy udział mają jednak gleby klasy III, które obejmują około połowę miejskich gruntów rolnych. Są to gleby dobre, w szczególności związane z kompleksem pszennym dobrym, dominującym we wschodniej części miasta i w południowej części doliny Kaczawy.

Pozostałą część stanowią gleby klasy IV, czyli średniej jakości, które występują głównie w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i w obrębie miejskich enklaw mniej żyznych gleb. Te obszary są potencjalnie bardziej dostępne pod zabudowę i rozwój infrastruktury.

Użytki zielone dobrej i bardzo dobrej jakości znajdują się głównie na północno-zachodnich obrzeżach miasta w pobliżu terenów leśnych, a także na wschód od Górki Mieszczańskiej oraz w dolinie Kaczawy. Ze względu na ich wartość przyrodniczą i retencyjną, są one istotnym elementem przestrzeni biologicznie czynnej.

Z perspektywy planowania przestrzennego Złotoryja posiada znaczne zasoby gleb o wysokiej klasie bonitacyjnej, które warto traktować jako zasób strategiczny. Ich ochrona powinna być uwzględniana przy decyzjach inwestycyjnych, zwłaszcza w kontekście rozwoju infrastruktury drogowej czy mieszkaniowej.

PROJEKT

W północnej części miasta, w dolinie Kaczawy, ochrona użytków zielonych o dobrej jakości powinna mieć wysoki priorytet w lokalnej polityce przestrzennej.

Największe skupiska terenów leśnych zlokalizowane są w północno-zachodniej części miasta, gdzie graniczą z doliną rzeki Kaczawy i przechodzą w rozleglejsze kompleksy leśne znajdujące się już poza granicami administracyjnymi miasta. Obszary te są zróżnicowane pod względem składu gatunkowego – występują tam głównie lasy mieszane z przewagą sosny, dębu i buka. Lasy w tej części miasta stanowią fragmenty większego ciągu zieleni śródpolnej i leśnej, pełniąc funkcję buforową oraz wspomagającą korytarze ekologiczne regionu.

Mniejsze skupiska lasów występują także w południowej i południowo-wschodniej części miasta, w rejonach graniczących z terenami użytkowanymi rolniczo. Są to głównie zwarte enklawy leśne, położone na terenach pagórkowatych i o mniejszej przydatności rolniczej, często w sąsiedztwie cieków wodnych lub obszarów podmokłych.

Warto zaznaczyć, że na terenie miasta lasy koncentrują się na gruntach o niższej klasie bonitacyjnej, a ich położenie często pokrywa się z terenami o utrudnionej zabudowie – na przykład o dużym spadku lub z ograniczonym dostępem komunikacyjnym. Część terenów leśnych znajduje się także w pobliżu obszarów rekreacyjnych, takich jak okolice Górki Mieszczańskiej, czy dawne tereny wyrobiskowe, obecnie wykorzystywane przez mieszkańców do spacerów i rekreacji.

17) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na obszarze Gminy Miejskiej Złotoryja nie występują Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

18) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na obszarze miasta Złotoryja nie wyznaczono pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

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

Miasto Złotoryja posiada dobrze rozwiniętą infrastrukturę społeczną, obejmującą placówki edukacyjne, kulturalne, opieki zdrowotnej, administracji publicznej oraz obiekty sportu i rekreacji. Władze miejskie aktywnie inwestują w modernizację i rozbudowę tych obiektów, co przyczynia się do poprawy jakości życia mieszkańców.

Zgodnie z "Raportem o stanie miasta za 2023 rok", Złotoryja zrealizowała szereg inwestycji infrastrukturalnych, w tym modernizację dróg oraz rozwój przestrzeni publicznych. Niemniej jednak, raport wskazuje również na pewne wyzwania, takie jak potrzeba zwiększenia liczby miejsc w żłobkach i przedszkolach, poprawa stanu infrastruktury drogowej oraz rozwój komunikacji miejskiej,

Podkreśla się znaczenie dalszego rozwoju infrastruktury społecznej jako kluczowego elementu poprawy jakości życia mieszkańców. Planowane działania obejmują m.in. modernizację istniejących obiektów oraz budowę nowych placówek edukacyjnych i kulturalnych.

1) obiekty infrastruktury społecznej

Na obszarze Gminy Miejskiej Złotoryja występują następujące elementy infrastruktury społecznej:

- Edukacja i nauka:
    - przedszkola, szkoły podstawowe, licea, technika i szkoły zawodowe,

PROJEKT

- biblioteki, świetlice edukacyjne;
- Ochrona zdrowia:
  - szpitale, przychodnie,
  - apteki,
  - domy opieki;
- Kultura
  - kino,
  - muzeum złota, galerie sztuki,
  - domy kultury;
- Rekreacja
  - parki miejskie, skwery,
  - obiekty sportowe: stadiony, hale sportowe,
  - place zabaw i siłownie plenerowe,

Ponadto na działce nr 346/11, obręb 8 przewiduje się realizację zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, n którym planuje się następujące obiekty:

- basen kryty – całoroczny obiekt sportowo-rekreacyjny,
- basen odkryty – funkcja sezonowa, powiązana z letnią ofertą wypoczynkową,
- korty tenisowe – infrastruktura do sportów indywidualnych,
- stadion – prawdopodobnie z boiskiem wielofunkcyjnym (piłka nożna, lekkoatletyka),
- potencjalne lodowisko – możliwe do realizacji w kolejnym etapie inwestycji, w zależności od potrzeb i budżetu;

- Bezpieczeństwo i porządek publiczny:
  - komenda policji,
  - komenda straży pożarnej,
  - komenda straży miejskiej;
- Administracja publiczna:
  - urzędy administracji samorządowej, starostwo powiatowe,
  - sąd, prokuratura,
  - placówki pocztowe.

2) infrastruktura transportowa

Miasto Złotoryja dysponuje infrastrukturą transportową opartą głównie na transporcie drogowym. który odgrywa ważną rolę w obsłudze ruchu lokalnego oraz w zapewnieniu powiązań z regionem i sąsiednimi ośrodkami miejskimi.

- Transport drogowy

Układ drogowy Złotoryi opiera się na sieci dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych, z których najważniejsze to:

- DW 328 – przebieg: Przemków (DK12) - Chocianów - Chojnów - (po DK94) - Chojnów - A4 (węzeł Chojnów) - Nowa Wieś Złotoryjska - (po DW382) – (Złotoryja: po DW382) - Złotoryja - Jerzmanice-Zdrój - Świerzawa - Stara Kraśnica - Wojcieszów – Kaczorów (DK3) – (po DK3);
- DW 382 - przebieg: Nowa Wieś Złotoryjska - Złotoryja -Kopacz (DW364);
- droga powiatowa nr 2610D w ciągu ulicy B. Krzywoustego;
- drogi gminne o łącznej długości około 40 km.

Wewnątrz miasta funkcjonuje sieć ulic lokalnych, dojazdowych i zbiorczych, które rozprowadzają ruch wewnętrzny oraz obsługują dzielnice mieszkaniowe i tereny przemysłowe. Struktura drogowa

PROJEKT

miasta ma charakter promienisty, z centrum jako punktem zbiegu głównych kierunków, oraz elementami obwodowymi, które ułatwiają objazd śródmieścia i rozładowanie ruchu.

W kwietniu 2025 r. uruchomiono bezpłatną komunikację miejską - 2 linie autobusowe obsługiwane przez autobusy elektryczne.

Linia nr 1 obsługuje centrum miasta oraz ulice Łąkową, Grunwaldzką i Zagrodzieńską. Zapewnia dojazd do cmentarza, szpitala, przychodni i Rynku. Kursuje codziennie, obsługiwana przez mniejszy autobus. Linia nr 2 łączy osiedle Kopacz ze strefą ekonomiczną, przejeżdżając m.in. przez ulice Chojnowską, Grunwaldzką, Kolejową, Górniczą, Wojska Polskiego i Krzywoustego. Kursuje w dni powszednie, obsługiwana przez większy autobus. W ramach przedsięwzięcia zrealizowano stację ładowania, co było możliwe dzięki dofinansowaniu z programu „Zielony Transport Publiczny".

Złotoryja nie leży przy autostradzie ani przy drodze krajowej, jednak jej położenie ok. 20 km od węzła autostradowego umożliwia szybki dostęp do autostrady A4, a tym samym do głównych korytarzy transportowych Dolnego Śląska i Polski.

- Transport kolejowy

Złotoryja leży przy linii kolejowej nr 284, biegnącej z Legnicy przez miasto do Jerzmanic-Zdroju. Choć linia ta przez wiele lat była nieczynna w zakresie ruchu pasażerskiego, trwają działania zmierzające do jej reaktywacji i modernizacji, szczególnie w kontekście rozwoju Kolei Dolnośląskich. Istniejący dworzec kolejowy w południowej części miasta nadal funkcjonuje, głównie jako obiekt techniczny.

Mimo całkowitego ograniczenia znaczenia kolei w codziennym funkcjonowaniu miasta, jej potencjał pozostaje wysoki – zwłaszcza w kontekście planowanego rozwoju regionalnych połączeń pasażerskich oraz możliwości obsługi stref przemysłowych w powiązaniu z transportem towarowym. Włączenie Złotoryi do systemu kolejowej komunikacji aglomeracyjnej Dolnego Śląska może w przyszłości przyczynić się do zwiększenia mobilności mieszkańców oraz poprawy dostępności komunikacyjnej miasta.

- Trasy rowerowe

Na terenie gminy przebiegają dwie trasy rowerowe ujęte w Koncepcji sieci głównych tras rowerowych województwa dolnośląskiego – *Via Regia* oraz *Kolej na rowery*. Są one elementem Dolnośląskiej Cyklostrady, inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, ujętej w Kontrakcie Programowym dla Województwa Dolnośląskiego. W planie ogólnym zapewniono możliwość ich realizacji poprzez wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych oraz wyłączenie pasów terenu z obszarów uzupełnienia zabudowy, aby zagwarantować ciągłość przebiegu tras i wykluczyć możliwość ich blokowania przez nową zabudowę.

- Aglomeracyjne węzły przesiadkowe

Terenem predystynowanym dla lokalizacji gminnego / aglomeracyjnego węzła przesiadkowego jest teren dawnego dworca kolejowego, położony przy ul. Kolejowej w Złotoryi.

Teren ten, z uwagi na istniejącą infrastrukturę dworcową oraz rezerwę przestrzenną po dawnym układzie torowym, jest predysponowany do pełnienia funkcji nadrzędnego węzła transportowego miasta. Węzeł przeznacza się do integracji różnych środków transportu, w szczególności:

- komunikacji autobusowej regionalnej i gminnej,
- systemu bezpłatnej komunikacji miejskiej,
- transportu indywidualnego (park&ride, bike&ride),
- w perspektywie długoterminowej – ewentualnego przywrócenia obsługi kolejowej.

W granicach wyznaczonego terenu należy zapewnić:

- odpowiednią rezerwę pod funkcje parkingowe oraz obsługę przesiadek,
- powiązania drogowe z układem ulicznym (ul. Kolejowa, ul. Legnicka),
- powiązania piesze i rowerowe z centrum miasta.

PROJEKT

Teren ten stanowi docelowe centrum przesiadkowe Złotoryi, przeznaczone do obsługi podróży wewnątrzgminnych i zewnętrznych, z możliwością etapowej rozbudowy.

3) infrastruktura techniczna

Na obszarze Gminy Miejskiej Złotoryja występują następujące elementy infrastruktury technicznej:

- **obiekty kanalizacji sanitarnej / gospodarowanie odpadami**

  - Mechaniczno-biologiczna oczyszczalna ścieków komunalnych wraz z siecią kanalizacyjną;

  Oczyszczalnia ścieków została zmodernizowana w 2019 r. Technologia oczyszczania ścieków polega na biologicznym procesie osadu czynnego z możliwością chemicznego wspomagania, poprzedzonym mechanicznym oczyszczeniem ścieków. Maksymalny projektowany przepływ dobowy ścieków komunalnych to 6800 m^3 / dobę.
  System kanalizacyjny jest systemem mieszanym. W górnej części miasta i rynku jest kanalizacja rozdzielcza, z podziałem na kanalizację sanitarną i kanalizację deszczową. Kanalizacją sanitarną odprowadzane są ścieki sanitarne na oczyszczalnię ścieków. Natomiast osobno funkcjonuje kanalizacja deszczowa, która zbiera wody opadowe z budynków, placów oraz ulic i odprowadza je do rzeki Kaczawy.
  Kanalizacja sanitarna w przeważającej części wykonana jest z rur kamionkowych, była budowana jeszcze w latach 30-tych w starej części miasta. Od lat 90-tych w większości wykonana jest z rur PCV i VIPRO. Stan techniczny kanalizacji jest dobry. W chwili obecnej miasto Złotoryja za wyjątkiem części ul. Krzywoustego, ul. Łąkowej i ul. Piastowej jest całkowicie skanalizowana.

  - Punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych (PSZOK);

  Punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych jest uzupełnieniem selektywnej zbiórki na terenie miasta Złotoryja oraz umożliwia pozbycia się tzw. odpadów problemowych w ramach miesięcznej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

- **obiekty zaopatrzenia w wodę**

  Źródła wody dla mieszkańców Złotoryi stanowi grupa ujęć głębinowych w Jerzmanicach Zdrój. Woda dla potrzeb miasta ujmowana jest za pośrednictwem czterech studni głębinowych, z których trzy zgrupowane są w dolinie rzeki Kaczawy (studnie nr 1, 2 i 3), zaś jedna ze studni (nr 5) zlokalizowana jest w pobliżu miejscowości Nowa Ziemia na lewym brzegu rzeki Kaczawy. Są to studnie wiercone o głębokości 50-120 m.

  W skład systemu wodociągowego wchodzą następujące główne urządzenia i obiekty wodociągowe:

  - studnia nr 1, 2 i 3 w Jerzmanicach Zdrój;
  - studnia nr 5 w Nowej Ziemi;
  - żelbetowy zbiornik grawitacyjny wody pitnej „Wilcza Góra” o pojemność 780 m^3;
  - hydrofornia wody przy ul. Hożej w Złotoryi;
  - sieć wodociągowa magistralna 6,3 km i rozdzielcza 65,1 km o łącznej długości ok. 71,4 km;
  - przyłącza wody do budynków o długości ok. 32 km.

PROJEKT

- **infrastruktura elektroenergetyczna**

Sieć elektroenergetyczna Złotoryi jest częścią systemu dystrybucji energii elektrycznej w regionie, zarządzanego przez TAURON Dystrybucja. Miasto korzysta z infrastruktury energetycznej, która obejmuje linia średniego napięcia (SN) oraz sieci niskiego napięcia (NN), zapewniające dostarczanie energii elektrycznej do gospodarstw domowych, przedsiębiorstw i instytucji publicznych.

Podstawowe elementy sieci elektroenergetycznej Złotoryi:

- stacje transformatorowe przekształcają energię z wysokiego napięcia na niższe, które jest dostarczane do odbiorców. Przykładem jest stacja GPZ Złotoryja, która obsługuje obszar miasta i jego okolice.
- linie średniego napięcia przesyłają energię na średnim napięciu (20 kV), które jest następnie obniżane do niskiego napięcia (NN) za pomocą transformatorów. Linia średniego napięcia łączy główne stacje transformatorowe w mieście z lokalnymi odbiorcami.
- sieci niskiego napięcia dostarczają energię elektryczną do odbiorców końcowych, takich jak mieszkańcy, firmy, szkoły, placówki medyczne. Są to linie, które rozprowadzają prąd do poszczególnych budynków, zapewniając codzienne zasilanie.

Na obszarze miasta rozbudowywana jest sieć elektroenergetyczna. W 2024 roku zaplanowano m.in. przebudowę linii średniego napięcia oraz modernizację sieci niskiego napięcia w niektórych częściach miasta.

Poprzednie inwestycje obejmowały również wymianę starych transformatorów i linii, poprawiając efektywność sieci i zapewniając większą niezawodność dostaw energii. Ponadto miasto inwestuje w odnawialne źródła energii, jak panele fotowoltaiczne na obiektach publicznych, co wpisuje się w strategię zrównoważonego rozwoju.

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

Audyt krajobrazowy województwa dolnośląskiego to dokument planistyczny mający na celu ochronę i kształtowanie krajobrazu w procesie planowania przestrzennego. Został opracowany przez Instytut Rozwoju Terytorialnego na zlecenie Urzędu Marszałkowskiego Województwa Dolnośląskiego.

Celem audytu jest identyfikacja i ocena walorów kulturowych, przyrodniczych i krajobrazowych regionu, wskazanie terenów wymagających szczególnej ochrony oraz określenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie dostępnych informacji, na obszarze Gminy Miejskiej Złotoryja nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe w ramach Audytu krajobrazowego województwa dolnośląskiego. Zgodnie z uchwałą nr 1704/VII/25 z dnia 10 marca 2025 r., stwierdzono, że na terenie Gminy Miejskiej Złotoryja nie występują krajobrazy priorytetowe.

PROJEKT

6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem:

$$\mathbf{ZAP = (M_{20} – PUM_0)/ P_{20}}$$

Gdzie:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,
M_{20} – prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5%,
PUM_0 – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,
P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5% - M_{20}

Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców Gminy Miejskiej Złotoryja (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060) udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny (wg stanu z października 2024 r.) przyjęto dane wynikające z w/w prognozy demograficznej dla miasta Złotoryja a następnie powiększono ją o 5%.

Tabela 1 Prognozowana liczba ludności w gminie obejmująca najbliższe 20 lat (2023 r-2043 r.)

rok	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	14163	14010	13 850	13 707	13 587	13 473	13 344	13 203	13 046	12 905	12759
rok	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	**2043**	
	12621	12476	12324	12183	12056	11923	11790	11666	11539	**11409**	

Źródło: GUS, dane wg stanu z grudnia 2024 r.

- Uwzględniając powyższą prognozę demograficzną dla miasta Złotoryja prognozowana liczba mieszkańców w roku 2043 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:

  - **M_{20} = 11409 x 1,05 = 11979,45**

- Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – PUM_0 zgodnie z danymi z GUS (na rok 2023) wynosi 409624 m^2

  - **PUM_0 = 409 624 m^2**

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

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona według następującego wzoru:

$$\mathbf{P_{20} = 3P_0 – 2_{P\text{-}10}}$$

Gdzie:

P_0 - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2023) wynosi 28,9 m^2 /os. – najnowsze dane,

PROJEKT

P_{-10} - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 23,8 m^2 /os. (rok 2013)

Tym samym:

$$P_{20} = 3 \times 28{,}9 - 2 \times 23{,}8 = 86{,}7 - 47{,}6 = 39{,}1\ m^2/os.$$

W związku z tym, że prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca **(P_{20})** jest mniejsza niż 40 m^2 na jednego mieszkańca przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m^2 na jednego mieszkańca.

$$P_{20} = 40\ m^2/os$$

Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi, po zaokrągleniu do pełnej liczby:

$$ZAP = 11979{,}45\ os - 409624\ m^2 / 40 m^2/os = 11979{,}45\ os - 10240{,}6\ os = 1738{,}85\ os$$

W zaokrągleniu ZAP = 1740 os

7. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju I Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, do obliczenia chłonności uwzględnia się:

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

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy, który wskazuje, że wyznaczając strefy planistyczne (art. 13c ust. 2 pkt 1–3), w pierwszej kolejności należy uwzględniać:

- obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

W związku z powyższym w pierwszej kolejności dokonano obliczeń chłonności terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które dotąd nie zostały zabudowane.

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano:

- dane z mapy ewidencji gruntów i budynków;
- inwentaryzację urbanistyczną (m.in. wizję terenową);
- dane z ortofotomapy udostępnianej przez GUGiK.

<u>Nadziemna intensywność zabudowy istniejącej</u>

Dla obszarów już zagospodarowanych wybrano fragmenty odzwierciedlające przyszłe zagospodarowanie terenów objętych planami miejscowymi.

Do obliczeń przyjęto:

- powierzchnię wszystkich budynków mieszkalnych,
- powierzchnię działek, na których są położone,
- średnią liczbę kondygnacji.

Parametr ten został przyjęty jako stopień zagęszczenia zabudowy dla badanego obszaru.

PROJEKT

Wskaźnik korelacji (Wk)

Wyrażony jako liczba osób na 1 ha, obliczony oddzielnie dla:

- zabudowy jednorodzinnej;
- wielorodzinnej.

Średnia intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenach objętych planami miejscowymi wynosi:

- 0,5 – zabudowa jednorodzinna,
- 0,8 – zabudowa wielorodzinna.

Dla dalszych obliczeń na poziomie całej gminy przyjęto szacunkową nadziemną intensywność zabudowy indywidualnie dla każdej wyznaczonej strefy, uwzględniając:

- istniejące uwarunkowania terenów objętych planami miejscowymi;
- realne trendy;
- wskaźniki przyjęte w obowiązujących planów miejscowych;

Wskaźnik korelacji – sposób obliczania:

- Wp – powierzchnia zabudowanego obszaru,
- Lb – liczba budynków mieszkalnych,
- Wos – liczba osób na mieszkanie (dla miasta Złotoryja: 2,22 os./mieszkanie, dane GUS 2023).

Wzór: Wk = (Lb * Wos) / Wp

Po oszacowaniu powyższych wskaźników obliczono chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w granicach obowiązujących planów miejscowych.

Z uwagi na zapisy planu miejscowego, tereny pogrupowano na dwa rodzaje, w których dopuszczono lokalizację zabudowań mieszkaniowych. Przyjęto także odpowiedni wskaźnik wykorzystania terenu pod funkcję mieszkaniową, uwzględniając możliwość dualnej lub potrójnej funkcji terenów.

Tab. 2. Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów miejscowych

Teren zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących MPZP - funkcja		Powierzchnia terenów niezabudowanych, objętych mpzp [ha]	wskaźnik wykorzystania pod funkcję mieszkaniową	powierzchnia pod funkcję mieszkaniową Wp [ha]	szacunkowa intensywność zabudowy Wi	Wskaźnik korelacji [os/ha] Wk	Szacunkowa chłonność terenu wyrażona liczbie osób*
	MN	110,8336	0,8	88,6669	0,5	25	1108
	MW	9,0217	0,7	6,3152	0,8	160	808
	RM	0	0,5	0	0,4	10	0
szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców							**1916**

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych wynosi CHzab=1916 osób. Po uwzględnieniu różnicy wynikającą z istniejących luk w zabudowie w obowiązujących planach pod zabudowę mieszkaniową, rezerwa, jaka pozostaje do wykorzystania to:

ZAPmax= 2262 osoby

ZAPmin<CHzab<ZAPmax

ZAPmax-CHzab = 2262-1916=346 osób

PROJEKT

Po przeliczeniu ilości osób na powierzchnię, przy wykorzystaniu wskaźnika powierzchni użytkowej P20 = 40,0 m2 istnieje w planie możliwość wyznaczenia nowej powierzchni użytkowej pod funkcję mieszkaniową z wyłączeniem terenów objętych mpzp do maksymalnej powierzchni 13840 m^2 .

Zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. z 2023 poz. 2758) wyłącznie w trzech strefach możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej, tj.:

- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oznaczonej symbolem SW,
- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczonej symbolem SJ,
- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową oznaczonej symbolem SZ.

Plan ogólny wyznacza w/w strefy wyłącznie:

- dla terenów, dla których przewidziana jest możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących miejscowych planach;
- dla terenów dla których przewidziana jest możliwość realizacji zabudowy letniskowej, budynków rekreacji indywidualnej w obowiązujących miejscowych planach (wprowadzono strefę SJ);
- na obszarze zgodnym z obowiązującym zainwestowaniem;
- na obszarach uzupełnienia zabudowy, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy na krańcowych częściach miejscowości, wzdłuż istniejących dróg;
- Jako kontynuacja istniejącej zabudowy budynkami rekreacji indywidualnej.

Uwzględniając proporcje między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami z profili podstawowych i dodatkowych dla poszczególnych stref planistycznych udział zabudowy wykorzystanej stricte pod zabudowę mieszkaniową (ze względu na duży udział i dalsze zapotrzebowanie na budynki rekreacji indywidualnej w gminie) przyjęto dla każdej z nich indywidualnie. Z uwarunkowań występujących na obszarze miasta Złotoryja oraz w wyniku braku wniosków osób zainteresowanych zabudową zagrodową nie zostały wyznaczone nowe strefy z zabudową zagrodową.

Dodatkowo przyjęto, że na w/w terenach:

- udział funkcji zabudowy budynkami mieszkalnymi został oszacowany indywidualnie dla każdej strefy i został przedstawiony w tabeli nr 3 ,
- wskaźnik intensywności zabudowy budynków mieszkalnych wyrażony jako udział powierzchni mieszkaniowej w stosunku do powierzchni pozostałej zabudowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej wyniesie 0,6 (60% zabudowy)
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyniesie najczęściej 0,7- 1 (70%-100% zabudowy)
- wskaźnik korelacji wyrażony w liczbie osób na 1 ha kształtuje się na poziomie 25-30 osób dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 170 osób dla zabudowy wielorodzinnej i wynika z istniejącego rozmieszczenia i charakteru zabudowy na terenie miasta.

8. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z przedstawionymi powyżej obliczeniami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Złotoryja w perspektywie 20 lat wynosi ZAP = 1740 osób. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

PROJEKT

w gminie. Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale: ZAPmin= 1218 osób a ZAPmax= 2262 osoby.

ZAP min = 1740*0,7 = 1218

ZAP max = 1740*1,3 = 2262

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. Z uwagi na fakt, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych nie przewyższa wartości zapotrzebowania powiększoną do 130%, istnieje możliwość wyznaczania stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 w miejscach, gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pod tożsame funkcje.

Tab. 3. Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów miejscowych

strefa planistyczna w której zakłada się zabudowę mieszkaniową	Powierzchnia terenów niezabudowanych w strefie [ha]	udział funkcji mieszkaniowej [%]	W_P	Wi	W_K	S_{CH}
			powierzchnia pod tereny z funkcją mieszkaniową [ha]	szacunkowa intensywność zabudowy (wyrażona w udziale powierzchni mieszkaniowej w stosunku do powierzchni zabudowy)	Wskaźnik korelacji wyrażony w liczbie osób na 1ha	szacunkowa chłonność terenu niezabudowanego wyrażona w liczbie osób
1SJ	4,4	80	3,52	0,7	30	74
2SJ	0,7	80	0,56	0,6	30	10
3SJ	18,87	80	15,096	0,6	30	272
4SJ	0	100	0,3589	0,6	30	0
5SJ	2,3095	80	1,8476	0,5	30	28
6SJ	0,5116	100	0,5116	0,6	30	9
7SJ	0	100	0,4728	0,6	30	0
8SJ	0	100	0,1283	0,6	30	0
9SJ	0,5278	100	0,5278	0,6	30	10
10SJ	0,8065	100	0,8065	0,6	30	15
11SJ-14SJ	0	100	3,7845	0,6	30	0
15SJ	0,983	80	0,7864	0,6	30	14
16SJ	0,5172	80	0,41376	0,6	30	8
17SJ	0,6113	100	0,6113	0,6	30	11
18SJ-24SJ	0	100	2,6062	0,6	30	0
25SJ	1,7539	80	1,40312	0,7	30	30

PROJEKT

26SJ-30SJ	0	100	2,1015	0,6	30	0
31SJ	70,4077	80	56,32616	0,6	25	845
32SJ	0	100	1,0614	0,6	30	0,00
33SJ	0,4965	80	0,3972	0,6	30	7
34SJ	0	100	0,3675	0,7	30	0,00
35SJ	11,7872	80	9,42976	0,6	30	170
36SJ-37SJ	0	100	1,3380	0,6	30	0
1SW (mw)	0,4883	100	0,4379	0,9	170	75
1SW (mn)	0,767	100	1,5661	0,9	30	21
2SW	1,0493	80	0,8394	0,9	170	129
3SW-9SW	0	100	27,2241	0,9	170	0
10SW	2,045	70	1,4315	0,9	170	219
11SW-30SW	0	100	31,4853	1,0	170	0
31SW	1,7776	80	1,4221	0,9	170	218
32SW-35SW	0	100	27,6688	1,0	170	0
1SZ	0	100	1,8285	0,8	15	0
A. SUMA CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W STREFACH Z FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE (wyrażona w liczbie mieszkańców)						**2169**
B. szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów miejscowych (wyrażona w liczbie mieszkańców)						**1916**
C. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ (wyrażone w liczbie mieszkańców)						**1740**
D. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE						**(A/C*100%)** **124,6%**

*Sposób obliczenia szacunkowej chłonności terenu: $S_{CH} = W_P \times W_I \times W_K$

PROJEKT

III. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

1. Cel sporządzenia planu ogólnego

Plan ogólny gminy to nowe narzędzie planowania przestrzennego, które zostało, wprowadzone w związku z reformą systemu planowania przestrzennego w Polsce. Zastępuje on dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przy czym – w odróżnieniu od niego – ma status aktu prawa miejscowego.

Oznacza to, że zapisy planu ogólnego będą prawnie wiążące i będą miały realny wpływ na procesy inwestycyjne, kształtowanie ładu przestrzennego i codzienne decyzje podejmowane przez władze gminy oraz mieszkańców.

Plan ogólny pełni kluczową rolę w nowym modelu planowania przestrzennego – stanowi pomost między dokumentami strategicznymi a szczegółowymi planami miejscowymi. Jego głównym zadaniem jest wyznaczenie ram dla zrównoważonego rozwoju przestrzennego gminy i określenie zasad zagospodarowania terenów. Dzięki temu możliwe jest efektywne zarządzanie przestrzenią, uwzględniające potrzeby społeczności lokalnej, ochronę środowiska, a także interesy inwestorów.

Wśród podstawowych celów sporządzenia planu ogólnego znajdują się:

- określenie polityki przestrzennej gminy – czyli ustalenie, jak ma wyglądać rozwój przestrzenny danej gminy w dłuższej perspektywie;
- zastąpienie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – plan ogólny ma być dokumentem o większej mocy prawnej niż studium, które dotąd wyznaczało ogólne zasady zagospodarowania, ale nie miało charakteru aktu prawa miejscowego;
- ułatwienie sporządzania planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy – plan ogólny ma być punktem odniesienia przy wydawaniu decyzji planistycznych. Ma też wyznaczać tak zwane strefy planistyczne, które określą, jakie funkcje mogą pełnić poszczególne tereny;
- zapewnienie ładu przestrzennego – czyli harmonijnego, funkcjonalnego i estetycznego zagospodarowania przestrzeni, z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców i ochrony środowiska;
- zwiększenie przejrzystości planowania przestrzennego – plan ogólny ma być bardziej zrozumiały dla mieszkańców i bardziej dostępny, również w formie cyfrowej poprzez system informacji przestrzennej oraz rejestr urbanistyczny.

2. Podstawowe ustalenia planu ogólnego

Podstawowe ustalenia planu ogólnego gminy wynikają z jego roli jako dokumentu strategiczno-kierunkowego, który ma realny wpływ na zagospodarowanie przestrzeni. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po nowelizacji, plan ogólny musi zawierać konkretne elementy – tzw. ustalenia obligatoryjne, do których należy ustalenie:

- **Stref planistycznych** - to podstawowy element planu ogólnego. Gmina dzieli swoje terytorium na strefy planistyczne, w których obowiązują określone zasady zagospodarowania przestrzennego. Każda z nich odpowiada konkretnemu przeznaczeniu i funkcjom, jakie mogą być realizowane w danej strefie oraz zawiera profil podstawowy i profil dodatkowy. Katalog tych stref jest określony ustawowo i obejmuje:
    - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
    - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
    - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
    - strefa usługowa;
    - strefa handlu wielkopowierzchniowego;
    - strefa gospodarcza;

PROJEKT

- strefa produkcji rolniczej;
- strefa infrastrukturalna;
- strefa zieleni i rekreacji;
- strefa cmentarzy;
- strefa górnictwa;
- strefa otwarta;
- strefa komunikacyjna.

- **Gminne standardy urbanistyczne** – to zestaw parametrów i wskaźników urbanistycznych, które określają podstawowe zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w ramach poszczególnych stref planistycznych. Są one niezbędne do zachowania ładu przestrzennego, spójności urbanistycznej oraz racjonalnego wykorzystania przestrzeni. Katalog gminnych standardów urbanistycznych jest określony ustawowo i obejmuje:
  - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy;
  - maksymalny udział powierzchni zabudowy;
  - maksymalną wysokość zabudowy;
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

3. Strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne

Projekt planu ogólnego został opracowany zgodnie z wymogami ustawowymi, wynikającymi z nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dokument ten zastępuje dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i stanowi obligatoryjny element systemu planowania przestrzennego gminy.

Plan ogólny gminy został przygotowany z uwzględnieniem:

- ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- aktualnych uwarunkowań prawnych, środowiskowych i przestrzennych,
- strategii rozwoju gminy z uwzględnieniem celów zrównoważonego rozwoju.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych planu ogólnego kierowano się przede wszystkim obszarami, na których w obowiązujących planach miejscowych umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowych i gospodarczych. Ponadto określono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz obszar uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Strefy planistyczne wyznaczono zgodne z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach wyznaczonych stref planistycznych określono ich profil funkcjonalny stref oraz parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

W ramach planu ogólnego Gminy Miejskiej Złotoryja ustalono następujące strefy planistyczne:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- strefa usługowa;
- strefa handlu wielkopowierzchniowego;
- strefa gospodarcza;
- strefa produkcji rolniczej;
- strefa infrastrukturalna;
- strefa zieleni i rekreacji;
- strefa cmentarzy;
- strefa otwarta;
- strefa komunikacyjna.

PROJEKT

Profil podstawowy i profil dodatkowy dla każdej ze stref określa plik GML, który jest formatem pliku opartym na formacie zapisu XML i używany do zapisu danych geograficznych – w tym przypadku planistycznych. Jest obowiązkowy przy sporządzaniu dokumentów planistycznych w wersji cyfrowej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Plik GML zawiera:

- granice stref planistycznych,
- informacje o przeznaczeniu terenu,
- parametry urbanistyczne,
- dane geometryczne, które pozwalają na precyzyjne odwzorowanie tych informacji na mapie.

4. Obszar zabudowy śródmiejskiej

Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej wynika z potrzeby racjonalnego zarządzania przestrzenią w centrum miasta oraz realizacji celów zrównoważonego rozwoju.

Obszar ten położony jest w całości w obrębie geodezyjnym nr 3 i obejmuje historyczne centrum Złotoryi wraz z przyległymi terenami o wysokim udziale usług publicznych i komercyjnych.

Wprowadzenie tego typu obszaru jest odpowiedzią na konieczność intensyfikacji zabudowy w miejscach już zurbanizowanych, co przeciwdziała rozprzestrzenianiu się miasta na tereny niezurbanizowane oraz ogranicza koszty związane z rozbudową infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Z punktu widzenia planistycznego, obszar zabudowy śródmiejskiej umożliwia prowadzenie bardziej elastycznej polityki przestrzennej oraz dopuszczanie na tym obszarze większej intensywność i wysokość zabudowy, a także zróżnicowane funkcje urbanistyczne. To z kolei sprzyja efektywnemu wykorzystaniu terenów już uzbrojonych, wzmacnia potencjał gospodarczy centrum miasta oraz umożliwia lokalizację funkcji kluczowych dla życia społecznego i kulturalnego.

Wyznaczenie tego obszaru przynosi też konkretne korzyści inwestycyjne, takie jak wzrost atrakcyjności lokalizacji, większa przewidywalność procesu inwestycyjnego oraz możliwość stosowania bardziej liberalnych parametrów urbanistycznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Co istotne, obszar śródmiejski sprzyja rozwojowi mobilności zrównoważonej – dzięki swojej dostępności, gęstości funkcji i dogodnej obsłudze komunikacyjnej promuje transport publiczny, ruch pieszy i rowerowy, zmniejszając tym samym zależność mieszkańców od samochodu.

Dodatkową korzyścią jest możliwość planowania infrastruktury społecznej i przestrzeni publicznych w sposób bardziej zintegrowany, odpowiadający rzeczywistym potrzebom gęsto zaludnionych części miasta.

Do głównych korzyści związanych z wyznaczeniem obszaru zabudowy śródmiejskiej należy:

- uporządkowany rozwój centrum miasta skupiający zabudowę mieszkaniową, usługową i publiczną w ścisłym centrum co ogranicza chaotyczną suburbanizację i wspiera zrównoważony rozwój,
- wyższa intensywność zabudowy,
- większa wysokość budynków,
- większy wskaźnik powierzchni zabudowy,
- bardziej zwarte formy architektoniczne,
- zwiększenie efektywności wykorzystania gruntów i ułatwienia realizacji inwestycji,
- rozwój usług i funkcji miejskich takich jak handel, gastronomia, kultura,
- utworzenie lepszych warunków do transportu zbiorowego,
- wzrost mobilności pieszej i rowerowej,
- ograniczanie ruchu samochodowego.

PROJEKT