



MIASTO I GMINA STRZELIN

UZASADNIENIE

PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY STRZELIN

Pracownia Planowania Przestrzennego 3P PROJEKT
WROCŁAW, 2026 r.



Pracownia Planowania Przestrzennego
3P PROJEKT PAWEŁ PACH
siedz.: 51-505 Wrocław, ul. Ameriga Vespucciego 18/7
tel.: +48 604-709-885, e-mail: biuro3pprojekt@o2.pl
NIP 882-179-00-36, REGON 021826376

UZASADNIENIE

PLANU OGÓLNEGO GMINY STRZELIN

Opracowanie:

PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
3P PROJEKT Paweł Pach

w składzie:

GŁÓWNY PROJEKTANT:
dr inż. Paweł Pach

ZESPÓŁ GŁÓWNEGO PROJEKTANTA:

dr inż. Piotr Kryczka
dr inż. Adrian Porada
mgr inż. Piotr Łuszczek
mgr inż. Klaudia Pupin
inż. Julia Moskała
inż. Marta Szelałowska



SPIS TREŚCI

I. WPROWADZENIE	5
II. PRZYCZYNY I METODYKA WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM	7
1. Ogólne zasady i przyczyny wyznaczania stref planistycznych	7
2. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)	7
3. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)	8
4. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) i strefy produkcji rolniczej (SR)	8
5. Strefy usługowe (SU), strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) i strefy gospodarcze (SP)	8
6. Strefy zieleni i rekreacji (SN), cmentarzy (SC) i strefy otwarte (SO)	9
7. Strefy komunikacyjne (SK) i infrastrukturalne (SI)	10
8. Strefy górnictwa (SG)	10
III. OBLICZENIA POTWIERDZAJĄCE SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3	11
1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	11
2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową	12
3. Porównanie chłonności terenów niezabudowanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową	17
4. Potwierdzenie spełnienia warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3	17
IV. ZASADY USTALENIA STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W GMINNYM KATALOGU STREF PLANISTYCZNYCH	18
V. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	20
VI. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARÓW ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	23
VII. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B	25
1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	25
2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	25
3. Znajdujące się na obszarze gminy:	28
a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	28
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	29
c) obszary gruntów zmeliorowanych	30
d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	30
e) strefy ochronne ujęć wody	30
f) obszary ochronne zbiorników wód śródładowych	31
g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	31
i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	32



j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	32
k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	32
l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	32
m) obszary ograniczonego użytkowania.....	33
n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	33
o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	33
p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracji	33
q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	33
r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	34
s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.....	34
4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	34
5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe ..	35
6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska	35
VIII. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA.....	38



I. WPROWADZENIE

W dniu 24 września 2023 r. weszła w życie ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (dalej: ustawa zmieniająca). Ustawa ta wprowadziła istotną zmianę w gminnych aktach planowania przestrzennego, zastępując studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego planem ogólnym. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ww. ustawy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 r. Od dnia utraty mocy studium, poza wyjątkami wskazanymi w ustawie zmieniającej, uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będzie możliwe, jeżeli w gminie wejdzie w życie plan ogólny. Plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego, a jego ustalenia (w zakresie wskazanym w ustawie) należy uwzględnić 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 gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie ustawy.

Zgodnie z art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Plan ogólny gminy Strzelin jest dokumentem planistycznym sporządzanym obowiązkowo dla gminy z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Normatywna część Planu ogólnego miasta i gminy Strzelin to ustalenie podziału miasta na strefy planistyczne oraz ustalenie gminnych standardów urbanistycznych określających gminny katalog stref planistycznych w zakresie profili funkcjonalnych oraz wartości parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

W Planie ogólnym gminy Strzelin wskazano ponadto: obszar zabudowy śródmiejskiej, gdzie możliwe będzie zastosowanie przepisów odrębnych określających wymogi dla realizacji zabudowy mieszkaniowej. Plan ogólny jako akt prawa miejscowego, będzie elementem realizacji polityki przestrzennej zawartej w Strategii rozwoju gminy.

Opracowanie przedmiotowego planu ogólnego rozpoczęto na podstawie uchwały nr VII/86/24 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 29 października 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta i Gminy Strzelin. Projekt planu ogólnego miasta i gminy Strzelin sporządzony został zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz aktami wykonawczymi do ustawy:

- 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.);
- 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);



- 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.).



II. PRZYCZYNY I METODYKA WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

1. Ogólne zasady i przyczyny wyznaczania stref planistycznych

Wyznaczenie stref planistycznych stanowi podstawowy cel sporządzenia Planu ogólnego miasta i gminy Strzelin. Działanie to ma na celu uporządkowanie polityki przestrzennej gminy oraz stworzenie ram dla racjonalnego gospodarowania przestrzenią z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych i ponadlokalnych.

Wyznaczając strefy planistyczne w Planie ogólnym miasta i gminy Strzelin brano pod uwagę:

- istniejący stan zagospodarowania i uwarunkowania określone w art. 13b;
- ustalenia dotyczące przeznaczeń w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (ok. 99% gminy pokryta planami miejscowymi),
- ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelin;
- zasięg wyznaczonych zgodnie z przyjętą w rozporządzeniu metodologią obszarów uzupełnienia zabudowy.
- propozycję rozpatrzenia wniosków złożonych do planu ogólnego w zakresie delegacji ustawowej, tj. ustaleń możliwych do wprowadzenia: profili funkcjonalnych stref planistycznych (profil podstawowy i dodatkowy), wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, a także wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Profil funkcjonalny – podstawowy oraz dodatkowy określony w katalogu stref planistycznych obejmuje możliwy do realizacji w obrębie wyznaczonej strefy pakiet przeznaczeń. Nie przesądza to jednak, że wszystkie one będą mogły lub musiały być realizowane na konkretnym terenie. Należy również zauważyć, że ustalone dla poszczególnych stref maksymalne lub minimalne parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu stanowią ogólne ramy dla potencjalnego zagospodarowania i nie przesądzają o możliwości realizacji zabudowy o funkcji i parametrach mieszczących się w zakresie tych ustaleń na każdej działce budowlanej objętej daną strefą.

2. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

Strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW objęto w planie ogólnym obszary:

- historycznego centrum miasta (Stare miasto) oraz obszary charakteryzujące się zwartą zabudową śródmiejską, które ze względu na występującą w nich wysoką intensywność zabudowy ponadto objęto Obszarem Zabudowy Śródmiejskiej (OZŚ),
- zainwestowane obecnie zabudową mieszkaniową wielorodzinną, w tym obszary historycznych zespołów zabudowy wielorodzinnej (w tym obszary w sąsiedztwie ulic



Ząbkowickiej, Staromiejskiej, Brzegowej, Piłsudskiego, Wojska Polskiego), zespoły zabudowy blokowej (w tym: w sąsiedztwie ul. Grota Roweckiego),

- obszary przeznaczone w planach miejscowych pod funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- obszary przeznaczone w planach miejscowych pod funkcje zabudowy mieszanej, tj. mieszkaniowej wielorodzinnej oraz jednorodzinnej, usługowej i zagrodowej,
- wnioskowane o objęcie taką strefą po ówczesnej weryfikacji uwarunkowań rozwoju przestrzennego.

3. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ)

Strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ objęto w planie ogólnym obszary:

- istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- obszary przeznaczone w planach miejscowych pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- wnioskowane o objęcie taką strefą po ówczesnej weryfikacji uwarunkowań rozwoju przestrzennego.

Część stref SJ, szczególnie na terenach podmiejskich obejmuje tereny zabudowy dawnych lub wciąż funkcjonujących gospodarstw rolnych, co jest uzasadnione trendem odchodzenia części mieszkańców od działalności rolniczej i chęcią umożliwienia im realizacji inwestycji pozarolniczych tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.

4. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) i strefy produkcji rolniczej (SR)

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

Dodatkowy profil funkcjonalny dopuszczający tereny usług został dopuszczony w zakresie wszystkich stref planistycznych SZ. Przyczyną dodania tego profilu było umożliwienie prowadzenia w gospodarstwach rolnych działalności usługowej wykraczającej poza działalność rolniczą. W przypadku większych obszarowo stref SR, w tym stref obejmujących istniejące i dawne gospodarstwa rolne dopuszczono ponadto w ramach profilu dodatkowego biogazownie.

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) oraz składowania i produkcji wyznaczano w planie ogólnym w oparciu o istniejące zagospodarowanie oraz ustalenia już obowiązujących aktów planowania



przestrzennego. Ponadto przyczyną wyznaczenia części stref usługowych i gospodarczych było rezultatem pozytywnej propozycji rozpatrzenia wniosków złożonych w tym zakresie do planu ogólnego w odniesieniu do występujących na obszarze gminy uwarunkowań rozwoju przestrzennego.

Strefami usługowymi (SU) objęto przede wszystkim obszary istniejących obiektów usługowych, w tym obiekty sakralne, placówki publiczne, obiekty kultury, urzędy i obiekty administracyjne, szkoły i zespoły przedszkole wraz z zagospodarowaniem towarzyszącym, a także pozostałe, większe obiekty usługowe.

Strefami handlu wielkopowierzchniowego (SH) objęto planowane lokalizacje tego typu obiektów, wyznaczone w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz politykę rozmieszczenia ww. obiektów w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Strefami gospodarczymi (SP) objęto przede wszystkim obszary istniejących zespołów zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej (np. obszary w rejonie ul. Fabrycznej, Mickiewicza w Strzelinie, teren Cukrowni Strzelin, obszar WSSE na północ od Strzelina) oraz planowane obszary aktywności gospodarczej zbieżne z dotychczasową polityką przestrzenną gminy.

6. Strefy zieleni i rekreacji (SN), cmentarzy (SC) i strefy otwarte (SO)

Strefami zieleni i rekreacji (SN) objęto obszary istniejących i planowanych w planach miejscowych oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zespołów zieleni, które mają potencjał rekreacyjny: parki, skwery, place zabaw (w tym: obszar Parku Miejskiego, aleje plantowe, zieleńce w obszarze śródmieścia). Strefę zieleni i rekreacji objęto także istniejące ogrody działkowe. Objęcie tych obszarów strefą SN ma na celu zachowania ich w obecnej funkcji z możliwością wzbogacenia o funkcje towarzyszące (m.in. usługi) zwiększające ich atrakcyjność, nie zagrażając ich podstawowej funkcji. Rodzinne ogrody działkowe są pożądaną formą zagospodarowania i ich usankcjonowania w planie ogólnym stanowi realizację postulatów i wniosków zgłaszanych przez mieszkańców gminy Strzelin.

Strefy cmentarzy (SC) wyznaczono dla terenów istniejących i planowanych cmentarzy, co ma na celu zapewnienie kontynuacji tej funkcji, a także cmentarzy zamkniętych o wartościach historycznych.

Strefy otwarte (SO) objęły większość obszarów niezabudowanych w gminie, zarówno wykorzystywanych na cele rolnicze, jak i pełniące funkcje typowo przyrodnicze tereny zieleni naturalnej (lasy, łąki, zadrzewienia śródpolne, zbiorniki i ciek wodne). Dodatkowe profile funkcjonalne w postaci terenów dedykowanych pod odnawialne źródła energii (elektrownie wiatrowe) były dodawane tylko w przypadku, gdy do planu ogólnego wpłynął wniosek o tego typu funkcję, a ich wprowadzenie nie kolidowało z uwarunkowaniami środowiskowymi oraz z już istniejącymi i planowanymi funkcjami mieszkaniowymi. Profile funkcjonalne związane z elektrowniami słonecznymi zostały dodane do części stref otwartych w północno-wschodniej i północnej części gminy. Elektrownie słoneczne zostały dopuszczone wyłącznie na obszarach, na których nie występują grunty rolne chronione klas I-III, a także z uwzględnieniem uwarunkowań



środowiskowych, w tym obszarów chronionych. Strefy otwarte nie zostały uzupełnione o profil funkcjonalny związany możliwością wyznaczania terenów elektrowni geotermalnej, terenów elektrowni wodnej i terenów biogazowni, ponieważ nie wynikało to z wniosków złożonych do planu ogólnego oraz aktualnego zapotrzebowania gminy na realizację takich przedsięwzięć.

7. Strefy komunikacyjne (SK) i infrastrukturalne (SI)

Strefy komunikacyjne (SK) wyznaczono dla:

- drogi krajowej nr 35 oraz dróg wojewódzkich nr: 395, 396, 378;
- linii kolejowej nr 276 (Wrocław Główny - Międzylesie);
- linii kolejowej nr 319 (Strzelin – Łagiewniki);
- istniejących i planowanych w obowiązujących planach miejscowych dróg o klasie drogi zbiorczej i klasach wyższych.

Wyznaczone strefy komunikacyjne pozwolą na zarezerwowanie miejsca pod realizację najistotniejszych ciągów komunikacyjnych, nie dopuszczając realizacji innych przeznaczeń, co przyczyni się do ułatwienia procesu inwestycyjnego.

Strefy infrastrukturalne (SI) wyznaczono dla strategicznie ważnych istniejących i planowanych obiektów 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 i transportowej.

8. Strefy górnictwa (SG)

Strefy górnictwa (SG) wyznaczono dla kopalni eksploatujących złoża piasków i żwirów, w szczególności na terenie obrębów Karszówek, Żelaźnik, Karszów; złóż kamieni łamanych i blocznych w granicach obrębów Strzelin i Mikoszów, Gębczyce oraz Skoroszowice.. Złoża te są objęte w części obszarami i terenami górnictwami, a działalność prowadzona jest na podstawie uzyskanych koncesji.



III. OBLICZENIA POTWIERDZAJĄCE SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3

1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

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 (ze zmianami).

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową jest obowiązkowym elementem planu ogólnego i dotyczy stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.

Parametrami i wskaźnikami wyjściowymi do przedstawionych obliczeń były:

- prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną (w 2043 r.) – dane prognozy demograficznej GUS¹,
- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (stan na 2023 r.) – dane statystyczne GUS,
- powierzchnia użytkowa 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 (stan na 2013 r.) – dane statystyczne GUS,
- powierzchnia użytkowa 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 (stan na 2003 r.) – dane statystyczne GUS,
- łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie (stan na 2023 r.) – dane statystyczne GUS.

Na podstawie ww. danych obliczono minimalne i maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP), zapewniającą poprawę standardów zamieszkania dla obecnych i nowych mieszkańców. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększoną o 5%,

PUM₀ - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P₂₀ - prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Wynik obliczenia ZAP wyraża się w liczbie mieszkańców.

¹ Główny Urząd Statystyczny. Prognoza ludności na lata 2023-2060 [dostęp: 15.03.2025]



Punktem wyjścia do obliczenia ZAP jest prognozowana dla danej gminy zmiana liczby mieszkańców w perspektywie 20 lat. Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060 (Główny Urząd Statystyczny, 2024 r.) wskazuje, że liczba ludności gminy Strzelin spadnie z poziomu 21 440 w 2023 r. do poziomu 21 114 mieszkańców w 2043 r. (o 326 osób).

$$M_{20} = 21\ 114 \text{ os.} + 5\% = 22\ 170 \text{ os.}$$

$$PUM_0 = 688\ 449 \text{ m}^2 \text{ zgodnie z danymi GUS na 2023 r.}$$

Wartość P_{20} zgodnie z ww. rozporządzeniem oblicza się zgodnie z jednym z dwóch wzorów. Dla miasta i gminy Strzelin skorzystano z następującego wzoru:

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

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.

$P_0 = 32,1 \text{ m}^2/\text{os.}$ zgodnie z danymi GUS na 2023 r. (najnowsze dane)

$P_{-10} = 26,0 \text{ m}^2/\text{os.}$ zgodnie z danymi GUS na 2013 r.

tym samym:

$$P_{20} = 3 \times 32,1 - 2 \times 26,0 = 42,3 \text{ m}^2/\text{os.}$$

zatem

$$ZAP = 22\ 170 \text{ os.} - 688\ 449 \text{ m}^2 / 42,3 \text{ m}^2/\text{os.} = 6\ 629 \text{ os.}$$

Podsumowując, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) w gminie Strzelin wynosi **6 629 os.**

Zgodnie z art. 13d. ustawy o pizp 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.

Powyższy wynik ZAP powinien być uwzględniony w Planie ogólnym miasta i gminy Strzelin poprzez zapewnienie od 4640 do 8618 nowych miejsc w mieszkaniach, co przekłada się na potrzebę zaplanowania $318\ 769 \text{ m}^2$ nowej powierzchni użytkowej mieszkań ($8618 \text{ osób} \times 44,3 \text{ m}^2/\text{os.}$). Przy wyznaczaniu strefy planistycznych z terenami mieszkaniowymi, w pierwszej kolejności uwzględniono się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

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

Istotnym krokiem sporządzenia planu ogólnego jest obliczenie chłonności wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów



niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz luk w zabudowie w granicach wyznaczonych obszarów uzupełniania zabudowy, obejmujących strefy planistyczne SW, SJ i SZ.

Celem tego działania jest określenie w jakim stopniu tereny te są w stanie zapewnić miejsca zamieszkania dla mieszkańców, których liczba została wyznaczona w ramach obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę (ZAP).

Stosownie do znowelizowanego 22 listopada 2024 r. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, obliczenia chłonności terenów niezabudowanych uwzględniają powierzchnię tych terenów, w tym luki w istniejącej zabudowie, a także chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. W oparciu o powyższe przepisy przeprowadzono analizę chłonności obszarów już zabudowanych i na podstawie wyników tych analiz stosując zasadę analogii określono chłonność obszarów o podobnych ustaleniach. Do analiz chłonności wykorzystano bazę danych ewidencji gruntów i budynków (EGiB), pochodzącą z Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Strzelinie, aktualną na rok 2025. W ramach analizy wyselekcjonowano wybrane obszary w granicach gminy Strzelin, zabudowane budynkami mieszkalnymi lub mieszkaniowo-usługowymi odpowiadających sześciu typom urbanistycznym obszarów mieszkaniowych, które przeanalizowano pod kątem wskaźników urbanistycznych. Tereny te charakteryzują się jednorodnością pod względem typu zabudowy oraz kubatury i stanowią reprezentację skali urbanistycznej, charakterystycznej dla obszarów śródmiejskich, miejskiej zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej, obszarów podmiejskich oraz wiejskich na terenie gminy Strzelin. Na ich podstawie oszacowano wartości nadziemne intensywności zabudowy. Wyniki tych analiz posłużyły jako podstawa metodologiczna dalszego oszacowania chłonności dla analogicznych terenów niezabudowanych.

Chłonność terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej w Strzelinie została oszacowana dla dwóch rodzajów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, trzech rodzajów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dla zabudowy zagrodowej. Na podstawie przeprowadzonych analiz chłonności ustalono następujące wartości wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokointensywna o wskaźniku nadziemnej intensywności na poziomie ok. 2,0;
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna średniointensywna o wskaźniku nadziemnej intensywności zabudowy na poziomie 0,5;
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wysokointensywna o wskaźniku nadziemnej intensywności na poziomie ok. 0,4;
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna średniointensywna o wskaźniku nadziemnej intensywności na poziomie ok. 0,2;



- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna niskointensywna o wskaźniku nadziemnej intensywności na poziomie 0,15;
- zabudowa zagrodowa o wskaźniku nadziemnej intensywności zabudowy na poziomie 0,1.

W oparciu o powyższe wskaźniki intensywności ustalono uśrednioną chłonność poszczególnych rodzajów terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Tabela 1 Intensywność zabudowy i chłonność poszczególnych typów morfologicznych

Typ zabudowy	Wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik chłonności (liczba mieszkańów na 1 ha)	Powierzchnia terenów niezabudowanych w MPZP (ha)	Powierzchnia terenów niezabudowanych w OUZ (ha)	Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych (ha)	Chłonność (liczba mieszkańów)
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokointensywna	2,00	182,75	2,32	-	2,32	424
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskointensywna	0,50	45,69	35,90	-	35,90	1640
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wysokointensywna	0,40	44,38	5,33	-	5,33	237
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna średniointensywna	0,20	22,19	555,46	4,61	560,08	12429
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna niskointensywna	0,15	16,64	43,37	-	43,37	722
zabudowa zagrodowa	0,10	9,91	216,90	-	216,90	2149
					razem	17601

Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, nie mają definicji prawnej. Na potrzeby Planu ogólnego miasta i gminy Strzelin, przez tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, rozumie się niezainwestowane tereny oraz tereny zabudowane, lecz wskazane do przekształceń w strefach planistycznych:

- SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną,
- SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.

Przy wyznaczaniu terenów niezabudowanych uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przewidziano możliwość zabudowy mieszkaniowej, a także obszary uzupełnienia zabudowy. W procesie analizy chłonności uwzględniono wszystkie uwarunkowania mogące mieć wpływ na docelowy sposób zagospodarowania terenów, a tym samym ich chłonność, w tym: stan zagospodarowania, morfologię otoczenia obszarów zabudowanych czy nowe inwestycje mieszkaniowe. Na tej podstawie zidentyfikowano tereny, będące potencjalnym miejscem lokalizacji inwestycji mieszkaniowych.

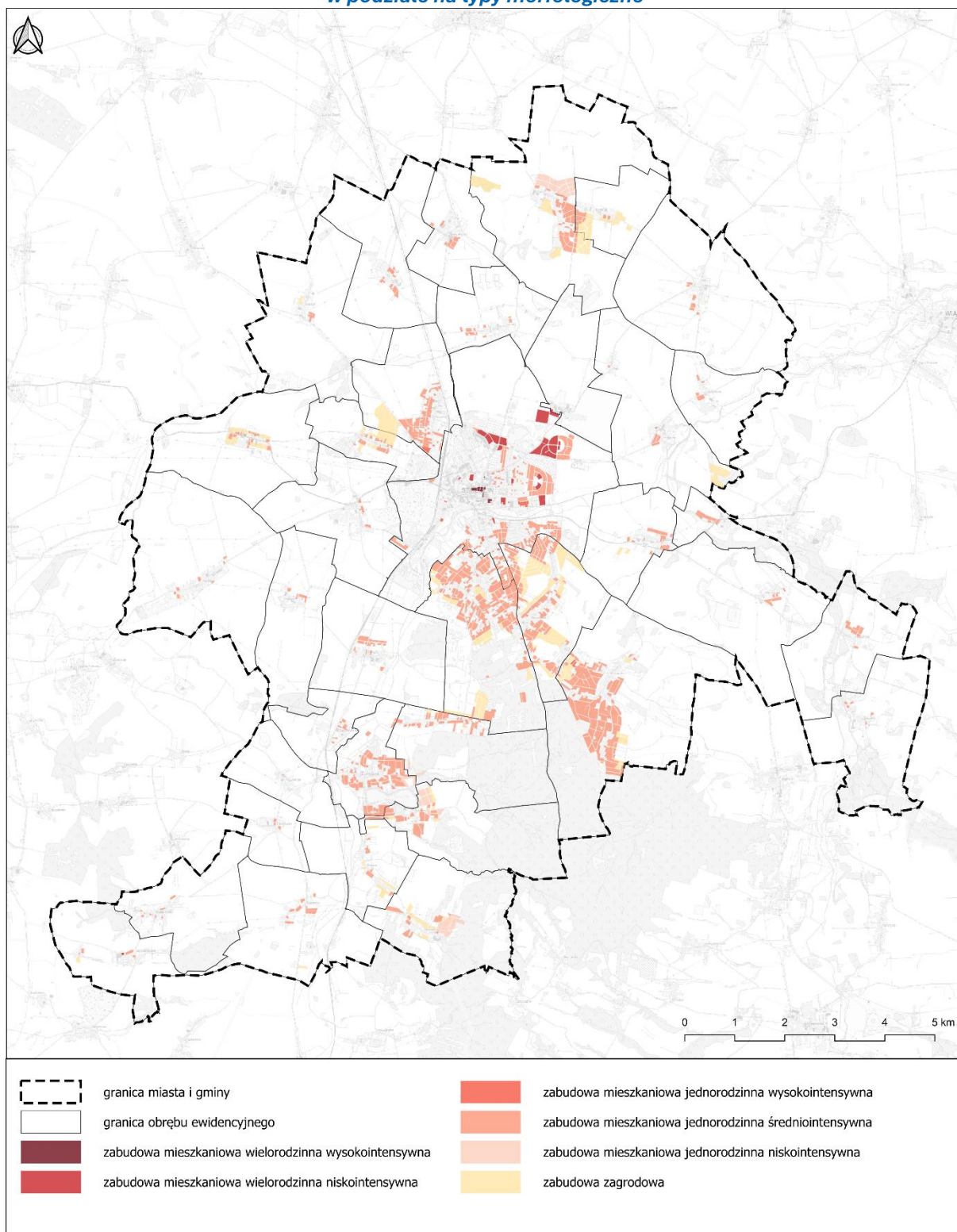
Celem analizy było oszacowanie realnej chłonności terenów potencjalnie możliwych do zagospodarowania zabudową mieszkaniową, z uwzględnieniem docelowego zagospodarowania oraz ograniczeń i szans rozwojowych. W analizie posłużono się metodą porównawczą oraz ekstrapolacją parametrów zabudowy z terenów już zagospodarowanych o podobnym charakterze i morfologii. Wyniki analizy chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, uwzględniające strefy z zabudową mieszkaniową wyznaczone w Planie ogólnym miasta i gminy



Strzelin wskazują, że potencjalnemu zagospodarowaniu zabudową mieszkaniową może podlegać około **864 ha** terenów, które stanowiąc będą miejsce zamieszkania dla **ok. 17 601** mieszkańców.

Chłonność ww. obszarów obliczono biorąc pod uwagę przeznaczenie oraz parametry i wskaźniki określone w planach miejscowych, prognozowane proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami, a także chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy.

Rysunek 1 Przestrzenne rozmieszczenie terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w podziale na typy morfologiczne





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 zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) zestawiono chłonność ww. obszarów z maksymalną wartością zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (130% ZAP) wynoszącą 8 618 osób.

Wyliczona dla miasta i gminy Strzelin chłonność obszarów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarów uzupełnienia zabudowy pozwala na zapewnienie miejsc w lokalach mieszkalnych dla ok. 17 601 mieszkańców, co stanowi prawie 268% zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową.

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

W związku z faktem, że chłonność analizowanych terenów niezabudowanych przekracza maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę, nie ma możliwości wyznaczenia w planie ogólnym miasta i gminy Strzelin stref planistycznych z zabudową mieszkaniową poza ww. obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarów uzupełnienia zabudowy.



IV. ZASADY USTALENIA STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W GMINNYM KATALOGU STREF PLANISTYCZNYCH

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 13e), w gminnym katalogu stref planistycznych określa się obowiązkowo profil funkcjonalny oraz dla większości stref planistycznych następujące parametry:

- wartość maksymalnej intensywności zabudowy,
- wartość maksymalnej wysokości zabudowy;
- wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Dla stref: infrastruktury, cmentarzy, zieleni i rekreacji obowiązkowe jest jedynie ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej; w zakresie pozostałych parametrów urbanistycznych ustalenie ich jest dopuszczalne, ale nie wymagane. W związku z czym odstąpiono od ustalania tych parametrów w planie ogólnym, przy jednoczesnej możliwości ich wprowadzenia w planie miejscowym na późniejszym etapie planistycznym i w zgodzie z lokalnymi uwarunkowaniami.

Dla stref: otwartej i komunikacyjnej nie ma wymogu ustalenia żadnych z omawianych wskaźników. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu w projekcie planu ogólnego ustalono w minimalnym, wymaganym przez przepisy zakresie. Przy ustalaniu w Planie ogólnym miasta i gminy Strzelin w procesie ustalania wskazanych wyżej parametrów, pod uwagę brane były:

- wskaźniki i parametry z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (na obszarach, które posiadają obowiązujące mpzp i dla których w ustaleniach planu wskazano wskaźniki i parametry wchodzące w skład standardów urbanistycznych),
- intensywność i wysokość istniejącej zabudowy oraz udział powierzchni zabudowy na działkach budowlanych i w zespołach zabudowy, objętych granicami poszczególnych stref planistycznych,
- parametry i wskaźniki określone w dokumentach planistycznych, studiach i analizach dot. polityki przestrzennej miasta i gminy Strzelin (w tym ustalenia dotychczasowego SUIKZP),
- wytyczne określone w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby Planu ogólnego miasta i gminy Strzelin,
- wnioski instytucji i organów oraz wnioski osób prywatnych,
- kontekst sąsiedztwa, w aspekcie ładu przestrzennego i harmonii krajobrazowej oraz walorów przyrodniczych i dziedzictwa kulturowego.

Wartość minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (PBC) przyjęto przynajmniej na poziomie określonym w Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Rozporządzenie to dopuszcza obniżenie wymaganego udziału PBC w strefie, na terenach, dla których obowiązujące plany miejscowe ustalają ten wskaźnik na poziomie niższym niż wymagany. Zasadę tę zastosowano jedynie na obszarach, dla których



konieczność ta wynika z lokalnych uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych. Tego typu obszarami w granicach miasta i gminy Strzelin był m.in. obszar staromiejski oraz część śródmieścia.



V. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Obszary uzupełnienia zabudowy w gminie wyznacza się zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Na podstawie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy PZP w planie ogólnym miasta i gminy Strzelin wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ), które, zgodnie z art. 61 ww. ustawy, stanowią jeden z kluczowych warunków koniecznych do spełnienia przy ustalenia decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych na terenach niezabudowanych oraz budowy nowych obiektów budowlanych na terenach już zagospodarowanych i częściowo zabudowanych. Obszary uzupełnienia zabudowy w gminie wyznacza się zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Odpowiednie wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy:

- skutkuje koncentracją zabudowy i zapobiega jej niekontrolowanemu rozlewaniu,
- zwiększa szansę na racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- chroni obszary cenne przyrodniczo oraz kulturowo.

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). W przypadku braku opisu funkcji budynków zgodnie z ww. rozporządzeniem konieczne jest uwzględnienie:

- kodowania określonego w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych, zatwierdzonej przez Główny Urząd Statystyczny,
- oznaczeń wskazanych w Rozporządzeniu Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 2 listopada 2015 r. w sprawie bazy danych obiektów topograficznych oraz mapy zasadniczej (Dz. U. z 2015 r. poz. 2028).

Łącznie w obszarze miasta i jego najbliższym sąsiedztwie wyselekcjonowano 15 200 budynków spełniających kryteria ww. rozporządzenia, które stanowiły podstawę do generowania zgrupowań budynków i wyjściowego zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy na zasadach określonych w ust. §1 ust. 1 ww. rozporządzenia.

Zgodnie z §1 ust. 4 przywołanego rozporządzenia, obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w sposób, o którym mowa w ust. 1, można ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania i politykę przestrzenną gminy. W Planie ogólnym miasta i gminy Strzelin OUZ ograniczono w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (obszary uzupełnienia zabudowy służą przede wszystkim możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy, ich ustalanie nie jest potrzebne na obszarach, gdzie obowiązują plany miejscowe). Wyjątkiem ograniczania OUZ był obszar zabudowy śródmiejskiej (OZŚ), dla



którego założono możliwość wprowadzenia w większym zakresie strefy wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Jednocześnie zgodnie z §1 ust. 5 ww. rozporządzenia dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

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

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

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

Zgodnie ze wzorem zawartym w ww. ust. 5, obliczono łączną maksymalną powierzchnię rozszerzenia dla obszarów uzupełnienia zabudowy (P_p):

$$P_p = 25\% * (15\,471\,111,77m^2 - 7\,989\,021,59m^2) = 1\,870\,522,5m^2 \sim 187,52\,ha$$

Ouz powiększono przede wszystkim uwzględniając lokalne uwarunkowania miasta i gminy Strzelin, o których mowa w rozdziale VI, a także następujące założenia:

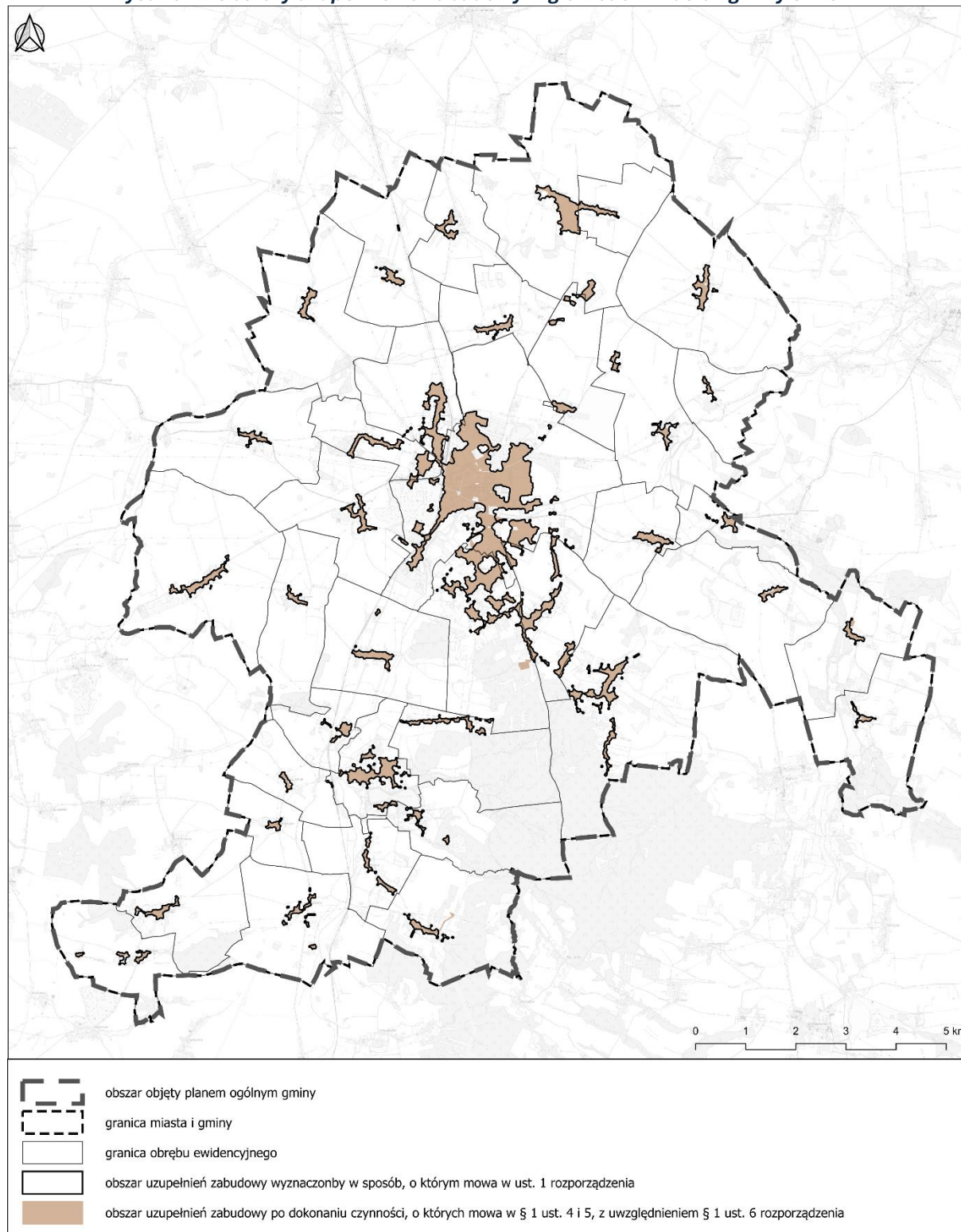
- zabezpieczenie wydawania decyzji o warunkach zabudowy na realizację nowych obiektów budowlanych w ramach istniejącej zabudowy, tj. rozszerzenia możliwości wynikających z art. 61 ust 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dopuszczających poza obszarem uzupełniania zabudowy wyłącznie odbudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektów budowlanych, a także zmianę zagospodarowania terenu w sposób inny niż budowa obiektu budowlanego – objęcie istniejącego zagospodarowania obszarem uzupełnienia zabudowy pozwoli na realizację także nowych obiektów budowlanych dopełniających istniejącą zabudowę;
- dopuszczenie realizacji przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy w oparciu o decyzje administracyjne w postaci decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- wyznaczenie rezerwy terenowej dla przyszłych inwestycji mieszkaniowych i pozamieszkaniowych – łącznie wykorzystano 3,82% dopuszczanej maksymalnej powierzchni powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia.

Wykonane łączne rozszerzenie pierwotnie wygenerowanych Ouz w Strzelinie wyniosło 7,17 ha i tym samym nie przekroczyło obliczonej wartości P_p = 187,52 ha.

Ponadto na użytkach rolnych klas I-III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, o którym mowa w ust. 5, jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z

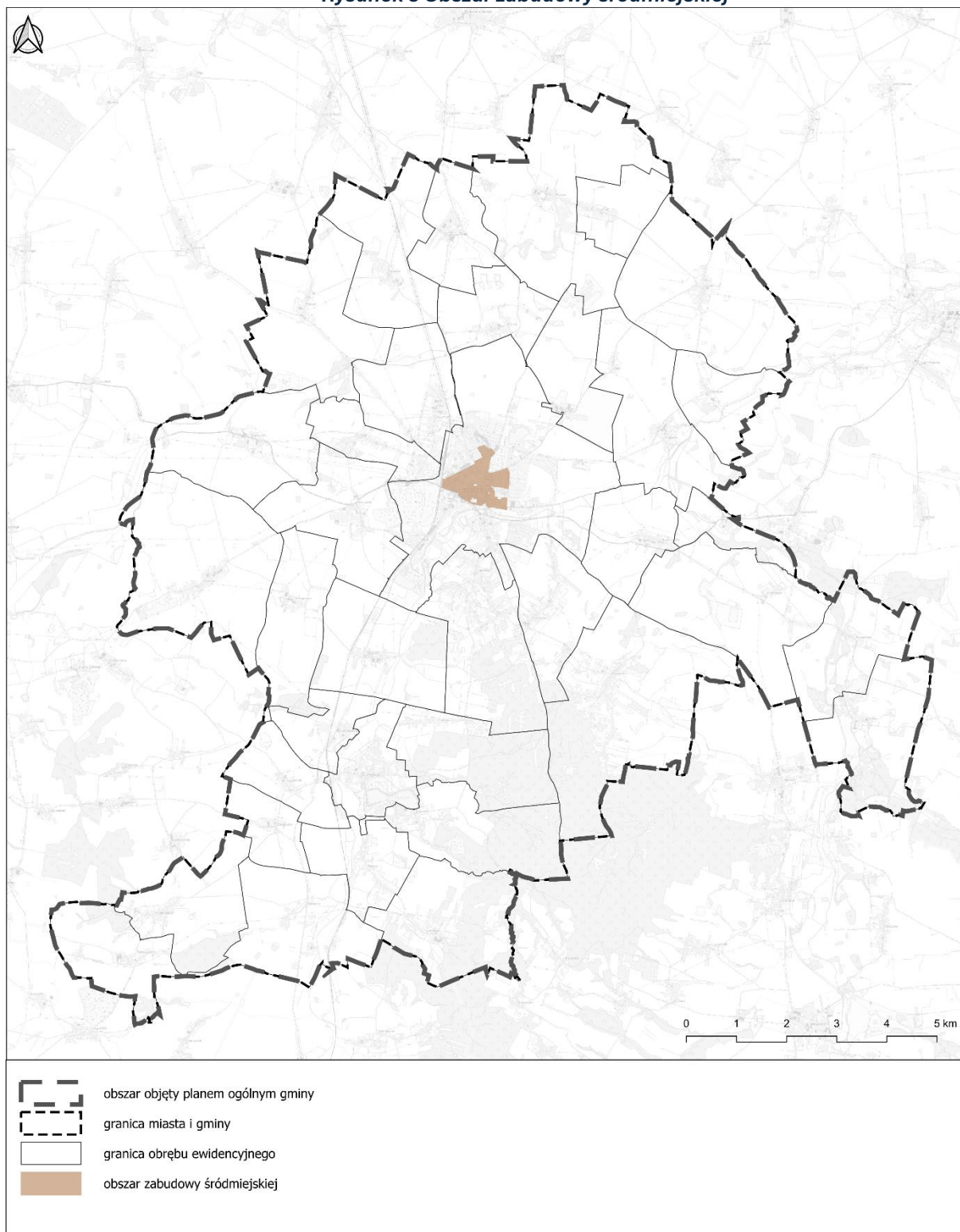
dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad. W przypadku miasta i gminy Strzelin powyższy przepis miał zastosowanie wyłącznie na obszarach wiejskich.

Rysunek 2 Obszary uzupełnienia zabudowy w granicach miasta i gminy Strzelin



VI. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARÓW ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Rysunek 3 Obszar zabudowy śródmiejskiej



Zgodnie z definicją **obszary zabudowy śródmiejskiej (OZS)** stanowią obszary zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. W planie ogólnym wyznaczenie obszarów zabudowy śródmiejskiej jest dopuszczalne. Celem wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej



jest możliwość zastosowania przepisów w zakresie mniej restrykcyjnych wymogów dotyczących lokalizowania budynków (m.in. przestaniania, czasu nasłonecznienia). Położenie terenu w wyznaczonym w planie ogólnym obszarze zabudowy śródmiejskiej umożliwia także zmniejszenie w planie miejscowym do 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Wyznaczenie obszarów zabudowy śródmiejskiej w Planie ogólnym miasta i gminy Strzelin uzasadnione jest potrzebą możliwości zachowania dodatkowych dopuszczeń, wynikających z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, przy realizacji budynków w obszarze centrum i śródmieścia miasta i gminy Strzelin – w szczególności dalszej kontynuacji odbudowy historycznego centrum i kwartałów przyrynkowych. W związku z tym, w planie ogólnym wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej było zasadne w granicach historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków oraz jego najbliższym sąsiedztwie, cechującym się wysoką intensywnością zabudowy oraz występowaniem usług w ramach struktur mieszkaniowo-usługowych.



VII. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B

Zgodnie z art. 13b Ustawy, ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Wyżej wymieniony punkt wejdzie w życie z dniem 01.07.2026 r., a zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw: ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. Gmina Strzelin dysponuje strategią przyjętą uchwałą Nr LXX/878/24 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 30 stycznia 2024 r. w sprawie przyjęcia "Strategii Rozwoju Gminy Strzelin na lata 2023 - 2030", która uwzględnia częściowo politykę przestrzenną gminy.

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Na etapie sporządzania planu ogólnego zweryfikowano ustalenia Planu Zagospodarowania Województwa Dolnośląskiego, przyjętego uchwałą Nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2020 r. poz. 4036).

Na obszarze miasta i gminy Strzelin w ww. dokumencie zostały wskazane inwestycje celu publicznego stanowiące zadania rządowe oraz samorządu województwa:

- w zakresie komunikacji kolejowej: K24 – prace na linii kolejowej C-E-59 na odcinku Wrocław – Kamieniec Ząbkowicki;

Uwzględniono poprzez wprowadzenie strefy komunikacyjnej (SK).

- w zakresie infrastruktury technicznej:
 - K201 – 1) Rozbudowa istniejącego systemu sieci kanalizacji sanitarnej na terenie miasta i gminy Strzelin; 2) Renowacja istniejącej kanalizacji sanitarnej na terenie miasta Strzelina;
 - K270 – Modernizacja istniejących obiektów oczyszczalni ścieków w Chociwelu i centralnej przepompowni ścieków w Strzelinie wraz z częścią mechaniczną oczyszczalni (w zakresie piaskownik, kraty);
 - W107 – Składowisko w Wąwolnicy – rekultywacja.

Uwzględniono poprzez wprowadzenie strefy infrastrukturalnej (SI) dopuszczającej realizację ww. inwestycji infrastrukturalnych. Rozwiązania infrastrukturalne w zakresie rozbudowy systemu sieci kanalizacji sanitarnej mogą być realizowane jako przedsięwzięcia z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na wszystkich strefach planistycznych w przypadku opracowywania planów miejscowych.



- w zakresie działań na rzecz adaptacji do zmian klimatu – K142 – Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach górskich.

Uwzględniono poprzez wprowadzenie strefy otwartej (SO) ustalającej przyrodnicze przeznaczenie terenów, tym samym umożliwia kształtowanie przestrzeni w sposób sprzyjający retencji wodnej, ochronie gleb przed erozją oraz utrzymaniu funkcji przyrodniczych i klimatycznych.

Ponadto, w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego ujęte zostały następujące postulowane inwestycje:

- Inwestycje linowe towarzyszące zagospodarowaniu złóż gazu ziemnego,
- Modernizacja lub przebudowa stacji 110 kV.

Powyższe inwestycje zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie stref infrastrukturalnych (SI) lub uwzględnienie przebiegu sieci infrastruktury technicznej w ramach profilu podstawowego w pozostałych strefach planistycznych.

W zakresie infrastruktury komunikacyjnej w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego ujęte zostały także następujące postulaty, ustalenia, zdania oraz inwestycje:

- Zapobieganie peryferyzacji ośrodków względem głównych zespołów miejskich poprzez multimodalny zrównoważony rozwój transportu, w tym rewitalizację nieczynnej linii kolejowej nr 319 Strzelin – Łagiewniki,
- Wyznaczenie rezerwy terenowej dla obwodnicy Ludowa Polskiego w ciągu drogi wojewódzkiej nr 395,
- Budowa obwodnicy Strzelina w ciągu drogi S3,
- Budowa obwodnicy Strzelina,
- Rozbudowa / przebudowa drogi krajowej 39 odc. Karczyn – Mikoszków oraz odc. Strzelin – Biedzychów,
- Obwodnica Ludowa Polskiego na drodze 395,
- Rewitalizacja linii kolejowej nr 319 na odcinku Strzelin – Łagiewniki Dzierżoniowskie,
- Zachodnia obwodnica.

Uwzględniono poprzez ustalenie strefy komunikacyjnej (SK) lub infrastrukturalnej (SI), a także poprzez możliwość realizacji komunikacji w pozostałych strefach planistycznych (profile podstawowe lub dodatkowe poszczególnych stref umożliwiają przeznaczenie w planach miejscowych pod komunikację).

W zakresie rozwoju systemu transportowego, wskazano konieczność zapewnienia możliwości realizacji zintegrowanego węzła przesiadkowego na terenie gminy.

Uwzględnienie powyższego postulatu nastąpiło poprzez wyznaczenie strefy umożliwiającej lokalizację funkcji związanych z obsługą transportu zbiorowego oraz integracją różnych środków przemieszczania się, w szczególności w rejonie istniejących lub planowanych ciągów komunikacyjnych o znaczeniu ponadlokalnym. Powyższe uwzględniono poprzez objęcie strefą usługową (28SU) terenu dworca kolejowego i centrum przesiadkowego w Strzelinie.

W zakresie ochrony środowiska obszar gminy Strzelin znajduje się w granicach rzeczno-korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym: rzeka Oława.



Uwzględnienie doliny rzeki Oławy oraz jej korytarza rzeczno nastąpiło poprzez wyznaczenie strefy otwartej (SO), której podstawowym celem jest ograniczenie możliwości intensywnego zainwestowania i zachowanie ciągłości ekologicznej tego obszaru. W ramach tej strefy dopuszcza się przede wszystkim przeznaczenia sprzyjające retencji, ochronie bioróżnorodności oraz naturalnym procesom przyrodniczym, takie jak: zieleń nieurządzona, tereny rolnicze, łąki, pastwiska, a także formy użytkowania wspierające renaturyzację i ochronę siedlisk.

Na obszarze objętym projektem planu ogólnego miasta i gminy Strzelin przebiegają trasy rowerowe ujęte w koncepcji sieci głównych tras rowerowych w województwie dolnośląskim – DOLNOŚLĄSKA CYKLOSTRADA, przyjętej uchwałą nr 4422/VI/21 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 19 października 2021 r. Wytyczne zawarte w dokumencie stanowią najbardziej aktualne kierunki polityki rowerowej województwa dolnośląskiego i są właściwe do stosowania w dokumentach planistycznych szczebla lokalnego. Trasy te mają charakter międzygminny i regionalny, a ich przebieg stanowi istotny element układu komunikacyjnego oraz systemu rekreacyjno-turystycznego gminy. W granicach miasta i gminy Strzelin znajdują się następujące trasy rowerowe:

- Trasa Złota,
- Kolej na rowery.

Uwarunkowania te zostały uwzględnione w projekcie planu ogólnego poprzez objęcie planowanych przebiegów tras rowerowych strefami komunikacyjnymi (SK), infrastrukturalnymi (SI) lub otwartej (SO). Ponadto w pozostałych strefach planistycznych dopuszczono na mocy przepisów rozporządzenia możliwość realizacji infrastruktury rowerowej w ramach komunikacji, uwzględnionej w profilach podstawowych lub dodatkowych, co pozwala na elastyczne i spójne włączenie tych tras w układ przestrzenny miasta.

W zakresie zapewnienia dostępu do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z postulatem organu wyższego rzędu, wskazano konieczność wyznaczenia co najmniej jednego dużego, zwarteo kompleksu publicznie dostępnych terenów zieleni i rekreacji, sprzyjającego integracji społecznej oraz wspólnemu spędzaniu czasu wolnego.

Uwzględnienie powyższego postulatu nastąpiło poprzez objęcie strefą zieleni i rekreacji (SN) głównych parków oraz terenów sportowo-rekreacyjnych na terenie miasta i gminy Strzelin, ze szczególnym uwzględnieniem obszaru miasta. Strefa ta obejmuje m.in. park miejski, park wschodni, tereny zieleni urządzonej, a także istniejące i rozwijane kompleksy sportowo-rekreacyjne.

W zakresie zapewnienia dostępu do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych dla jednostek osadniczych o liczbie mieszkańców powyżej 250 osób wskazano konieczność zapewnienia publicznie dostępnych terenów rekreacji w zasięgu dojścia pieszego oraz dojazdu rowerem.

Uwzględnienie powyższego postulatu nastąpiło poprzez wyznaczenie na obszarach poszczególnych miejscowości stref zieleni i rekreacji (SN), obejmujących ogólnodostępne tereny sportowo-rekreacyjne, w tym parki, skwery, zieleńce, place zabaw oraz inne tereny rekreacyjne. Ponadto wskazuje się, że w ramach pozostałych stref przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się, w ramach profilu podstawowego, realizację terenów zieleni i rekreacji, co umożliwi uzupełnianie systemu przestrzeni publicznych oraz zapewnienie ich dostępności w skali lokalnej.



Sporządzony plan ogólny miasta i gminy Strzelin ma na celu umożliwienie realizacji ww. przedsięwzięć. Ustalenia lokalizacji stref planistycznych oraz wyznaczone dla nich standardy urbanistyczne uwzględniają również określone w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego” zadania o znaczeniu ponadlokalnym odnoszące się do miasta i gminy Strzelin.

Ustalenia zawarte w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego dla miasta i gminy Strzelin oraz dla Wrocławskiego Obszaru Funkcjonalnego, w tym wskazane w planie cele i kierunki.

Uwzględniono poprzez racjonalne kształtowanie struktury planistycznej (kształtowanie stref planistycznych) z uwzględnieniem powiązań funkcjonalno-przestrzennych, powiązań funkcjonalnych z układem regionalnym, ochrony zasobów przyrodniczych i powiązań ekologicznych, ochrony walorów przyrodniczo-krajobrazowych, ograniczenia zabudowy na obszarach chronionych na podstawie przepisów odrębnych, zapewnienia warunków zrównoważonego rozwoju, racjonalnego kształtowania systemu przestrzeni publicznych i usług publicznych, ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego, przeciwdziałania zmianom klimatu oraz negatywny skutkom ekstremalnych zjawisk naturalnych, zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom, a także zapewnienia warunków do rozwoju infrastruktury technicznej (w tym pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł, zwiększenia dostępności do wodociągów i kanalizacji), komunikacyjnej (w tym poprawy dostępności transportowej, zwiększenia udziału transportu zbiorowego i aglomeracyjnego) i społecznej (w tym podnoszenia jakości życia, zapewnienia warunków zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego, zwiększenia dostępu do usług).

3. Znajdujące się na obszarze gminy:

a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na system obszarów i elementów chronionych na obszarze miasta i gminy Strzelin składają się:

- **Specjalne Obszary Ochrony Natura 2000:**
 - Wzgórza Strzelińskie (o kodzie PLH020074, pow. 3836 ha) - obejmuje cenne siedliska leśne i murawowe oraz stanowiska rzadkich gatunków roślin i zwierząt, w tym nietoperzy i owadów. Chroni różnorodny krajobraz wzgórz z bogatą florą i fauną, sprzyjający zachowaniu wysokiej bioróżnorodności.
 - Karszówek (o kodzie PLH020098, pow. 486 ha) - utworzony w celu ochrony populacji rzadkich gatunków płazów oraz siedlisk wodno-błotnych. Stanowi ważne miejsce rozrodu i żerowania gatunków wymagających czystych, niewielkich zbiorników wodnych.
- **Zespół przyrodniczo-krajobrazowy Wzgórza Strzelińskie** - obejmuje cenny pod kątem krajobrazowo-przyrodniczym obszar o zróżnicowanej rzeźbie terenu, w którym występują lasy mieszane, murawy kserotermiczne oraz liczne formy skalne. Chroni on cenne walory przyrodnicze i krajobrazowe regionu, stanowiąc ważne miejsce rekreacji i edukacji przyrodniczej.
- **stanowiska dokumentacyjne:**



- Gnejsy z Gościęcic - niewielkie, nieczynne kamieniołomy zlokalizowane w Gościęcicach, na wzniesieniu o wysokości około 175 m n.p.m. u podnóża wzniesienia Szańcowa. Ich głównym celem ochrony jest zachowanie unikatowych odśnieżeń skalnych, cennych dla poznania budowy geologicznej okolic. Gnejsy to skały metamorficzne, które powstają w wyniku przeobrażenia skał magmowych lub osadowych pod wpływem wysokiej temperatury i ciśnienia,
- Zwierzczeliny granitowe pod Kozińcem - geostanowisko (nieczynny wyrobisko) położone w obrębie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Wzniesienia Strzeleńskie. Odśnieżenie na północnej ścianie kamieniołomu (0,12 ha) ilustruje selektywne wietrzenie granitu — fizyczne i chemiczne procesy, które prowadzą do zaokrąglenia krawędzi skał i powstania rdzawych osadów zwierzczelin,
- Skalka Marienstein - pojedyncza, nietypowa granitowa wychodnia w Wzniesieniach Strzeleńskich (w pobliżu Gębczyc), jedyna tego typu na obszarze, ukształtowana w formie kopuły lub pochylonej kuli i otoczona zarośniętymi terenami bagnistymi ok. 200 m od żółtego szlaku.
- **pomniki przyrody** - 19 pomników przyrody ożywionej, obejmujących łącznie 4 gatunki występujących pojedynczo lub grupach: buk pospolity (*Fagus sylvatica*), dąb szypułkowy (*Quercus robur*), lipa drobnolistna (*Tilia cordata*), sosna amerykańska (wejmutka; *Pinus strobus*).

Ww. uwarunkowania zostały uwzględnione przede wszystkim poprzez przypisanie odpowiednich stref planistycznych (w dominującej części strefy otwartej – SO), ograniczających możliwość realizacji nowej zabudowy, a także poprzez określenie standardów urbanistycznych dostosowanych do lokalnego krajobrazu, walorów przyrodniczych oraz charakteru istniejącej zabudowy. Dla terenów szczególnie cennych przyrodniczo zastosowano strefy otwarte (SO) lub zieleni i rekreacji (SN), co pozwala zachować ich funkcje ekologiczne i krajobrazowe.

b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego oraz mapami ryzyka powodziowego, udostępnianymi na Hydroportalu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w granicach administracyjnych miasta i gminy Strzelin występują **obszary szczególnego zagrożenia powodziowego, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest:**

- średnie i wynosi 1%,
- wysokie i wynosi 10%.

Główne zagrożenie powodziowe na obszarze miasta generują rzeki Oławy i Małej Ślęzy, które okresowo występują z brzegów podczas intensywnych opadów i roztopów. Największe ryzyko dotyczy obszarów nisko położonych w bezpośrednim sąsiedztwie koryt rzecznych oraz terenów użytkowanych rolniczo i zabudowanych w ich dolinach.

Na terenie gminy zlokalizowane są również **wały przeciwpowodziowe**, które podlegają szczególnej ochronie prawnej na mocy art. 176 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – *Prawo wodne*. W szczególności obowiązują ograniczenia dla **obszarów położonych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału**, mające na celu zapewnienie ich szczelności, stateczności i funkcji



ochronnej. Łączna długość wałów przeciwpowodziowych na terenie gminy wynosi 4,86 km wzdłuż rzeki Oławy oraz 28,6 km wzdłuż rzeki Małej Ślęzy.

Ww. uwarunkowania zostały uwzględnione przede wszystkim poprzez ograniczenie możliwości wyznaczania stref planistycznych z zabudową na terenach szczególnego zagrożenia powodziowego. Dla tych obszarów tych w większości ustalono strefę otwartą (SO). Możliwość lokalizacji zabudowy podtrzymano wyłącznie w miejscach istniejącej zabudowy lub na terenach, dla których przewidziano taką możliwość w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w celu uniknięcia roszczeń odszkodowawczych. Jednocześnie określono standardy urbanistyczne dostosowane do lokalnych warunków hydrologicznych, krajobrazu i charakteru zabudowy, wspierające ochronę przed zagrożeniem powodziowym.

c) obszary gruntów zmeliorowanych

Na obszarze miasta i gminy Strzelin występują obiekty melioracji wodnych, jednak nie jest prowadzony rejestr gruntów zmeliorowanych.

Ochronę gruntów zmeliorowanych uwzględniono poprzez ograniczenia wskazania stref o profilach umożliwiających lub ograniczających realizację zabudowy w miejscach występowania melioracji.

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

Zgodnie z danymi udostępnianymi w ramach Systemu Ostony Przeciwoświsowej przez Państwowy Instytut Geologiczny, tereny te nie występują na obszarze miasta.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych pod zabudowę uwzględniono rzeźbę terenu. Szczegółowa analiza rzeźby terenu w ramach stref przeznaczonych pod zabudowę przy ustalaniu jego przeznaczenia nastąpi przy ustalaniu przeznaczenia i wskaźników i parametrów zabudowy na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

e) strefy ochronne ujęć wody

Na obszarze miasta i gminy Strzelin występują strefy ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych:

- strefa ochrony bezpośredniej - Decyzja Starosty Strzelińskiego nr OS.6320.2.2013.WS1.3 z dnia 15.02.2013 r. - ujęcie w Strzelinie,
- strefa ochrony bezpośredniej - Decyzja Starosty Strzelińskiego nr OS.6320.1.2013.WS1.3 z dnia 15.02.2013 r. - ujęcie Dankowice,
- strefa ochrony bezpośredniej - Decyzja Starosty Strzelińskiego nr OS-6220-3/11-3 z dnia 01.02.2011 r. - ujęcie Karszów,
- strefa ochrony bezpośredniej - Decyzja Starosty Strzelińskiego nr OS-6220-1/11-4 z dnia 01.02.2011 r. - ujęcie Częszyce,
- strefa ochrony bezpośredniej - Decyzja Starosty Strzelińskiego nr OS.6320.4.2013.WS1 z dnia 15.02.2013 r. - ujęcie Ludów Polski – Górzec,
- strefa ochrony bezpośredniej - Decyzja Starosty Strzelińskiego nr O-6220-2/11-2 z dnia 05.01.2011 r. ujęcie Ludów Polski.

Strefy ochronne ujęć zlokalizowane są zarówno na terenach zabudowanych, objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, co warunkuje konieczność podtrzymania dotychczasowych funkcji tych obszarów oraz dopuszczenia



możliwości ich zagospodarowania, zgodnie z ustaleniami tych planów i przepisami odrębnymi, jak i obejmują tereny niezabudowane, dla których ustalono strefę otwartą (SO), ograniczającą intensywność zagospodarowania oraz chroniącą funkcję ujęć. Dla części obszarów obejmujących ujęcia wód podziemnych wprowadzono strefę infrastrukturalną (SI).

f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na obszarze miasta i gminy Strzelin nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

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

Na obszarze miasta i gminy Strzelin występują następujące udokumentowane złoża:

- piasków i żwirów:
 - Karszów – nr złoża KN4116,
 - Karszów I – nr złoża KN8105,
 - Karszów II – nr złoża KN8341,
 - Kazanów – nr złoża KN9273,
 - Wąwolnica – nr złoża KN13372,
 - Żelaźnik I – nr złoża KN9605,
- surowców kaolinowych:
 - Monika – nr złoża KA1105,
- surowców ilastych ceramiki budowlanej:
 - Strzelin (3 obszary) – nr złoża IB2462,
- kamieni łamanych i blocznych:
 - Mikoszków-Wieś – nr złoża KD5785,
 - Strzegów-Gęsiniec – nr złoża KD1064,
 - Strzelin – nr złoża KD718,
 - Targowica – nr złoża KD1040,
 - Mikoszków – nr złoża KD5785,
 - Strzegów I – nr złoża KD12145,
 - Gębczyce – nr złoża KD1061.

Zgodnie z Bilansem zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2024 część złóż posiada status złóż rozpoznanych szczegółowo, okresowo natomiast jedno złożo rozpoznano wstępnie. 5 złóż jest obecnie eksploatowanych (złoża: Karszów I, Gębczyce, Mikoszków, Targowica i Strzelin). Dla 4 złóż eksploatacja została zaniechana (złoża: Karszów II, Karszów, Strzegów-Gęsiniec, Strzelin).

W granicach gminy występują także:

- tereny górnicze:
 - Gębczyce I,
 - Karszów IA,
 - Mikoszków – Wieś I,
 - Mikoszków II,



- Strzelin II,
- Targowica I,
- Żelaźnik IA,
- obszarów górniczych:
 - Gębczyce I,
 - Karszów IA,
 - Mikoszków – Wieś I,
 - Mikoszków II,
 - Strzelin II,
 - Żelaźnik IA.

Złoża nieeksploatowane z potencjałem eksploatacji w przyszłości zostały objęte strefami otwartymi SO, które poprzez ograniczone możliwości zainwestowania nie doprowadzą do powstania barier uniemożliwiających podjęcie późniejszej eksploatacji lub dalszą ochronę surowców. Na obszarach, gdzie dotychczas przewidziano zainwestowanie ustalono odpowiadającą im strefę planistyczną – w zgodzie z tym zainwestowaniem.

i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze miasta i gminy Strzelin nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na obszarze miasta i gminy Strzelin występują następujące zabytki, objęte formami ochrony konserwatorskiej:

- **Obiekty ujęte w rejestrze zabytków**, w tym obszary i historyczne zespoły urbanistyczne,
- **Obiekty ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków**, w tym obszary i historyczne zespoły urbanistyczne,
- **Stanowiska archeologiczne ujęte w rejestrze zabytków**,
- **Stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków**.

Uwarunkowania związane z występowaniem obiektów i obszarów zabytkowych uwzględniono poprzez przypisanie odpowiednich stref planistycznych oraz określenie standardów urbanistycznych dostosowanych do historycznego układu przestrzennego, formy i skali zabudowy. Szczególną uwagę zwrócono na ochronę sylwety miasta oraz zachowanie ciągłości i czytelności struktury urbanistycznej na obszarach objętych ochroną konserwatorską.

k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze miasta i gminy Strzelin nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze miasta i gminy Strzelin występują tereny zamknięte obejmujące tereny kolejowe, na których zlokalizowana jest linia kolejowa nr 276 – Wrocław Główny – Międzyzlesie.

Uwarunkowania związane z występowaniem kolejowego terenu zamkniętego na obszarze miasta i gminy Strzelin zostały uwzględnione poprzez przypisanie tym obszarom strefy



komunikacyjnej (SK), umożliwiającej zachowanie ich funkcji transportowej i technicznej. Ustalona strefa uwzględnia istniejącą infrastrukturę kolejową oraz ograniczenia wynikające z przepisów dotyczących terenów zamkniętych.

m) obszary ograniczonego użytkowania

Na obszarze miasta i gminy Strzelin nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze miasta i gminy Strzelin nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub remediacji.

W ramach obszarów wymagających rekultywacji znajdują się wcześniej wskazane złoża górnictwa, których rekultywacja będzie realizowana w zgodzie z planami rekultywacji, po ich zgodności ze klasami przeznaczeń w katalogu stref planistycznych wskazanych w planie ogólnym, w szczególności w kierunku przyrodniczo-rekreacyjnym i gospodarczym.

o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

W granicach miasta i gminy Strzelin występują:

- **obszary zdegradowane** – łącznie 7 obszarów, obejmujących Stare Miasto w Strzelinie i obręby: Chociwel, Kazanów, Mikoszków, Skoroszowice, Piotrowice, Muchowiec.
- **obszary rewitalizacji** – łącznie 2 obszary, obejmujące Stare Miasto w Strzelinie oraz obręb Mikoszków.

Uwzględniając ich specyfikę, obszary zdegradowane i rewitalizacji zostały objęte odpowiednimi strefami planistycznymi, odpowiadającymi przeznaczeniom wynikającym z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub spójnymi z kierunkami polityki przestrzennej miasta, określonymi w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W strefach tych przewidziano możliwość realizacji działań inwestycyjnych, modernizacyjnych i społecznych, wspierających procesy rewitalizacji oraz poprawę jakości środowiska zamieszkania.

p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na obszarze miasta i gminy Strzelin nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Na obszarze miasta i gminy Strzelin występują grunty rolne klas I, II i III stanowiące ok 74% wszystkich użytków rolnych. Grunty leśne i zadrzewione zajmują zaś 0,70% powierzchni gminy.

Ochronę gruntów rolnych uwzględniono poprzez ograniczenie wskazania na obszarach pokrytych tymi gruntami stref związanych z realizacją nowej zabudowy o funkcjach pozarolniczych, z jednoczesnym uwzględnieniem obszarów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych na cele pozarolnicze. Natomiast ochronę gruntów leśnych uwzględniono poprzez ograniczenia wskazania terenów pod nową zabudowę na gruntach leśnych i objęcie większości gruntów leśnych strefą otwartą (SO), która pozwoli na zachowanie w planach miejscowych występujących tam gruntów leśnych. Ze względu na analizę chłonności terenów niezabudowanych i luk w zabudowie, odstąpiono od wyznaczania nowych stref dopuszczających mieszkalnictwo poza aktualnymi planami miejscowymi i obszarem uzupełnienia zabudowy. Takie



podejście zmierza do ochrony ww. gruntów, jak również ograniczenia rozlewania się zabudowy na obszary otwartej przestrzeni rolniczej.

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

Na obszarze miasta i gminy Strzelin, według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r., nie funkcjonują zakłady zaliczane do kategorii zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR), zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska. Występuje natomiast jeden zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR): Sudzucker Polska S.A – na ulicy Ząbkowickiej.

Dla ZZR wprowadzono strefę planistyczną SP respektującą istniejące zainwestowanie.

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

Na obszarze miasta i gminy Strzelin nie występują 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 w zagospodarowaniu

Istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej zostały w Planie ogólnym miasta i gminy Strzelin w większości objęte **strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefami usługowymi (SU)** umożliwiającymi ustalenie w planach miejscowych przeznaczeń związanych z utrzymaniem istniejących i realizacją nowych obiektów infrastruktury społecznej. Dla innych wybranych stref SI i SK, w ramach profilu dodatkowego dopuszczono również wyznaczenie terenów usług, gdzie będą mogły być zachowane lub lokalizowane obiekty infrastruktury społecznej.

Strefy komunikacyjne (SK) przeznaczone pod lokalizację infrastruktury transportowej zostały wyznaczone w oparciu o:

- przebieg istniejących linii kolejowych;
- aktualne rozmieszczenie obiektów komunikacji publicznej o klasie Z, G, GP, S, A;
- ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyznaczających tereny komunikacji publicznej o klasie Z, G, GP, S, A;
- ustalenia decyzji o zezwoleniu na lokalizację inwestycji drogowych (ZRID).

Część planowanych dróg, które nie posiadają wyznaczonych linii rozgraniczających, uwzględniono poprzez możliwość zachowania dotychczasowego zagospodarowania terenu oraz przyjęcie zasady dopuszczenia funkcji komunikacyjnej w każdej strefie planistycznej. Przebieg tych dróg został dodatkowo zobrazowany w części graficznej uzasadnienia.

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

- ich aktualne rozmieszczenie i strategiczne znaczenie dla funkcjonowania miasta,



- ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin z 2016 r. (ze zmianami);
- wnioski zarządców infrastruktury technicznej, którzy wskazali lokalizacje stref infrastrukturalnych (SI) koniecznych ze względów strategicznych.

Poza jednoznacznie wyznaczonymi w planie ogólnym strefami infrastruktury technicznej (SI), tereny infrastruktury technicznej mogą być wyznaczone we wszystkich pozostałych strefach planistycznych, o ile ich powierzchnia nie przekroczy 5 000 m².

Planowane obiekty infrastruktury transportowej w gminie możliwe są do realizacji w ustalonych strefach planistycznych (profile podstawowe lub dodatkowe poszczególnych stref umożliwiającą przeznaczenie w planach miejscowych pod komunikację).

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

Dla województwa dolnośląskiego nie został dotychczas przyjęty audyt krajobrazowy.

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

W Planie ogólnym miasta i gminy Strzelin zapewniono warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska realizującą potrzebę:

- kształtowania struktury urbanistycznej miasta w oparciu o istniejące struktury przestrzenne obszarów zainwestowanych w strefach dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej, z uwzględnieniem uwarunkowań ekofizjograficznych oraz zasady zrównoważonego rozwoju i współczesne trendy rozwoju obszarów osadniczych, tj. nowy urbanizm, urbanizm ekologiczny, zrównoważona mobilność, rozwój inteligentny, *transit oriented development*, itp.;
- zapewniania kompleksowego rozwiązania problemów rozwojowych miasta i gminy, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni, poprzez wyznaczenie stref funkcjonalnych przewidujących możliwość realizacji zabudowy w powiązaniu z terenami już zainwestowanymi, a także poprzez wyznaczenie stref infrastruktury (SI) na potrzeby funkcjonowania i realizacji strategicznych dla miasta inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- uwzględniania konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej poprzez racjonalne wyznaczenie stref produkcji rolnej, na terenach, gdzie produkcja ta już występuje lub nie zagraża ryzyka zanieczyszczenia wód, gleb i ziemi.
- zapewniania ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych poprzez zapewnienie właściwych realizacji pomiędzy terenami przewidzianymi pod



zainwestowanie, a terenami otwartymi, a także poprzez ustalenie odpowiednich standardów urbanistycznych dla poszczególnych stref w zakresie maksymalnej wysokości, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;

- uwzględniania potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom; poprzez odpowiednie, uwzględniające rzeźbę terenu lokowanie stref przeznaczonych pod zainwestowanie (na terenie miasta i gminy Strzelin nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy);
- uwzględniania innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi poprzez zapewnienie właściwych relacji pomiędzy strefami funkcjonalnymi o różnych profilach;
- w zakresie obrębu Gęsiniec: należy nadać priorytet obszarom wymagającym ochrony hydrologicznej, obejmującym naturalne obszary akumulacji wód, korytarze ekologiczno-hydrologiczne oraz tereny infiltracji i zasilania wód podziemnych, a także kluczowe obszary uszczelnione wpływające na spływ powierzchniowy. Dla tych obszarów działania planistyczne powinny być traktowane jako niezbędne z punktu widzenia bezpieczeństwa hydrologicznego i realizowane w pierwszej kolejności. W celu ograniczenia negatywnych skutków urbanizacji zaleca się ograniczanie uszczelnienia terenu poprzez modyfikację wskaźników zagospodarowania, w tym redukcję wskaźnika powierzchni zabudowy (do poziomu min. 20%) oraz zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej (do poziomu min. 50%). Kształtowanie parametrów zabudowy w tym kierunku sprzyja poprawie lokalnego bilansu wodnego, zwiększeniu retencji i infiltracji oraz ograniczeniu odpływu powierzchniowego.

Przyjęte w planie ogólnym rozwiązania w zakresie profilu podstawowego i dodatkowego wyznaczonych stref planistycznych oraz ustalonych standardów urbanistycznych tworzą warunki pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia w opracowywanych w oparciu o ustalenie planu ogólnego planów miejscowych.

Ponadto na obszarze miasta i gminy Strzelin występuje następujący lądowy korytarze ekologiczne: **rieczny korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Oławy** - stanowi ważny element regionalnej sieci przyrodniczej Dolnego Śląska. Przebiega przez zróżnicowane krajobrazowo tereny, łącząc cenne przyrodniczo obszary doliny Oławy z korytarzem ekologicznym Odry. Na obszarze gminy Strzelin obejmuje dolinę rzeczno-zalewową, przebiegającą przez tereny rolne, leśne oraz zabudowane, tereny parkowe, pełniąc funkcję lokalnej osi przyrodniczej. Korytarz sprzyja migracjom ptaków, gadów, ptaków i ssaków oraz utrzymaniu ciągłości ekologicznej między obszarami otwartymi, leśnymi i wodnymi w obrębie miasta i jego otoczenia.

Ponadto na obszarze miasta i gminy Strzelin zidentyfikowano łącznie 9 typów **siedlisk przyrodniczych**, wymienionych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących



przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000.²

Korytarze ekologiczne na obszarze miasta i gminy Strzelin zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO) oraz stref zieleni i rekreacji (SN) na terenach dotychczas niezagospodarowanych. Szczególną ochroną objęto dolinę oraz korytarz rzeczny rzeki Oławy, gdzie strefa otwarta (SO) ma na celu ograniczenie intensywnej zabudowy i zachowanie naturalnej ciągłości ekologicznej. W tych obszarach dopuszcza się przede wszystkim przeznaczenia sprzyjające retencji wód, ochronie bioróżnorodności oraz zachowaniu naturalnych procesów przyrodniczych, takie jak zieleń nieurzędzona, łąki, pastwiska, a także formy użytkowania wspierające renaturyzację i ochronę siedlisk. Dodatkowo, większość obszarów, na których występują stanowiska gatunków chronionych zwierząt i roślin, została objęta strefą otwartą (SO). Rozwiązanie to umożliwi utrzymanie siedlisk kluczowych dla gatunków zwierząt. Ochrona siedliskowa sprzyja także zachowaniu populacji owadów będących wskaźnikami jakości środowiska. Na omawianym obszarze istotna jest również ochrona roślin objętych ścisłą ochroną. Strefa otwarta (SO) gwarantuje zachowanie ich siedlisk w warunkach minimalnej ingerencji antropogenicznej, co umożliwi utrzymanie równowagi ekologicznej oraz wspiera naturalne procesy sukcesji. Tym samym, wprowadzone ustalenia planistyczne zapewniają nie tylko zachowanie ciągłości ekologicznej korytarza Oławy, lecz również skuteczną ochronę gatunkową w ramach rozproszonej sieci siedlisk przyrodniczych i punktowych stanowisk roślin i zwierząt, stanowiących o wysokiej wartości przyrodniczej gminy Strzelin. W celu ograniczenia procesów uszczelniania terenu oraz zwiększenia zdolności retencyjnych i akumulacji wód na obszarze obrębu Gęsiniec, w ramach stref dopuszczających zabudowę w planie ogólnym gminy przyjęto podwyższony minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50%. Rozwiązanie to ma na celu poprawę lokalnego bilansu wodnego oraz ograniczenie spływu powierzchniowego wynikającego z presji urbanizacyjnej.

² Niżowe i górskie łąki użytkowane ekstensywnie (6510), ściany skalne i urwiska krzemieniowe (8220), kwaśne buczyny (9110), żyzne buczyny (9130-1), grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny (9170), kwaśne dąbrowy (9180-1, 9180-2), jaworzyny i lasy klonowo-lipowe na stokach i zboczach (9180-b), łąki wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe i olsy źródłiskowe (91E0), łąki wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe i olsy źródłiskowe (91E0b), łąkowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe (91F0). Na obszarze gminy Strzelin występują także stanowiska chronionych gatunków zwierząt, a mianowicie ssaków: bóbr europejski (*Castro fiber*), mopek (*Barbastella barbastellus*), nocek bachsteina (*Myotis bechsteini*), Wydra (*Lutra lutra*); ptaków: żuraw zwyczajny (*Grus grus*); ptązy: kumak nizinny (*Bombina bombina*), traszka grzebeinista (*Triturus cristatus*); gady: Gniewosz płamisty (*Corenella austriaca*); owady: czerwończyk nieparek (*Lycaena dispar*), modraszek nausitous (*Maculinea nausithous*), pachnica dębowa (*Osmoderma eremita*), pływak szerokobrzegi (*Dytiscus latissimus*), trzepla zielona (*Ophiogomphus cecilia*). Wśród chronionych gatunków roślin występują: barwinek pospolity (*Vinca minor*), czosnek niedźwiedzi (*Allium ursinum*), jęczyznik zwyczajny (*Asplenium scolopendrium*), kalina koralowa (*Viburnum opulus*), konwalia majowa (*Convallaria majalis*), kopytnik pospolity (*Asarum europaeum*), kosańce (*Iris spp.*), lilia złotogłów (*Lilium martagon*), marzanka wonna (*Galium odoratum*), paprotka zwyczajna (*Polypodium vulgare*), pierwiosnek lekarski (*Primula veris*), podrzeń żebrowiec (*Blechnum spicant*), smardz (*Morchella spp.*), śnieżyca wiosenna (*Leucojum vernum*), śnieżyczka przebiśnieg (*Galanthus nivalis*), wawrzynek wilczełyko (*Daphne mezereum*), wrzosiec bagienny (*Erica tetralix*), zimowit jesienny (*Colchicum autumnale*). Wśród grzybów występuje sromotnik (*Amanita phalloides*).



VIII. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA