

Wójt Gminy Platerówka

PLAN OGÓLNY GMINY PLATERÓWKA



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO

Platerówka, sierpień 2026 r.

Zamawiający:**Gmina Platerówka**

reprezentowana przez wójta gminy

Platerówka 20

59-816 Platerówka

Wykonawca:

GARD – Pracownia Urbanistyczno-Architektoniczna – mgr inż. arch. Anna Woźnicka

ul. Traktorowa 43/2

91-117 Łódź

Podstawa opracowania:

Umowa Nr GMK.271.2.2024 zawarta w dniu 28.03.2025 r.

Autorzy opracowania:

mgr inż. arch. **Anna Woźnicka** – główny projektant

mgr **Piotr Pacan** – projektant

mgr **Jakub Czyż** – projektant

inż. **Michał Kowalewski** – projektant

inż. **Martyna Gajewska** – udział w opracowaniu

Spis treści

1. WSTĘP	5
1.1. Cel sporządzania planu ogólnego	5
1.2. Podstawy formalno-prawne opracowania	6
1.3. Materiały źródłowe	6
2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY PLATERÓWKA ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO	9
2.1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy Platerówka	9
2.2. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	10
2.3. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	12
2.4. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	15
2.5. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	16
2.6. Obszary gruntów zmeliorowanych	17
2.7. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	18
2.8. Strefy ochronne ujęć wody	18
2.9. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	19
2.10. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	20
2.11. Udokumentowane złoża kopalin	21
2.12. Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	22
2.13. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	22
2.14. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	23
2.15. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	24
2.16. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	24
2.17. Obszary ograniczonego użytkowania	25
2.18. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	25
2.19. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	26
2.20. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	27
2.21. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	28
2.21.1. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III	28
2.21.2. Grunty leśne	29
2.22. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	31

2.23. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.....	32
2.24. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	32
2.24.1. Infrastruktura społeczna	32
2.24.2. Infrastruktura transportowa	35
2.24.3. Infrastruktura techniczna	37
2.25. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	39
2.26. Opracowanie ekofizjograficzne.....	40
2.27. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	42
3. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY PLATERÓWKA	45
3.1. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3.....	45
3.1.1. Zestawienie przyczyn wyznaczenia poszczególnych stref planistycznych	45
3.1.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	52
3.1.3. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie	53
3.1.4. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych.....	62
3.2. Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.....	63
3.3. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym	66
4. PODSUMOWANIE	68

1. WSTĘP

1.1. Cel sporządzania planu ogólnego

Plan ogólny gminy Platerówka powstał w konsekwencji podjętej **Uchwały nr VIII/47/24 Rady Gminy w Platerówce z dnia 12 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Platerówka.**

Plan ogólny gminy to obligatoryjny dokument planistyczny, który sporządzany jest dla całego obszaru gminy (z wyłączeniem terenów zamkniętych). Stanowi on akt prawa miejscowego, który uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (plany miejscowe uchwała rada gminy po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego). Ponadto plan ogólny stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zapewniając spójność między polityką przestrzenną gminy a działaniami inwestycyjnymi.

Dokument sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m.in. wynikające z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa, obszarów chronionych, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej.

W planie ogólnym cały obszar gminy został podzielony na rozłączne strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla każdej ze stref planistycznych określono profil funkcjonalny podstawowy, a dla części także profil funkcjonalny dodatkowy. Dla większości stref, zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 2 i 3, określono wskaźniki urbanistyczne obejmujące: wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono przede wszystkim obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, jak również obszar uzupełnienia zabudowy oraz obliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.

W planie ogólnym gminy Platerówka nie określono standardów dostępności infrastruktury społecznej, o których mowa w art. 13f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujących m.in.:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy, obszaru zabudowy śródmiejskiej, wraz z atrybutami zawierającymi o nich informacje.

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

1.2. Podstawy formalno-prawne opracowania

Plan ogólny gminy Platerówka sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538) oraz na podstawie Uchwały nr VIII/47/24 Rady Gminy w Platerówce z dnia 12 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Platerówka.

Plan ogólny gminy Platerówka sporządzony został zgodnie z wymogami 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), zmienionego w dniu 22 listopada 2024 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 1775) i w dniu 9 grudnia 2025 r. (Dz.U. z 2025 r. poz. 1767) oraz 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).

1.3. Materiały źródłowe

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Główny Urząd Statystyczny, Bank Danych Lokalnych, 2024 r.

- Dane Urzędu gminy Platerówka <https://bip.ugplaterowka.nv.pl> [dostęp z dn. 23.07.2025 r.]
- Geoportal Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska <https://geoserwis.gdos.gov.pl/> [dostęp z dn.23.07.2025 r.]
- Mapy zagrożenia powodziowego, oprac. KZGW 2015 r. <https://isok.gov.pl/hydroportal.html> [dostęp z dn. 23.07.2025 r.]
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego 2020+
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 roku w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania wypisów i wyrysów
- Strategia rozwoju gminy Platerówka na lata 2026-2035
- Uchwała nr XXI/168/21 Rady Gminy w Platerówce z dnia 15 listopada 2021 r. w sprawie uchwalenia regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie Gminy Platerówka
- Uchwała nr IX / 118/15 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do opracowania planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego
- Uchwała nr 1704/VII/25 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 10 marca 2025 r. w sprawie przyjęcia projektu Audytu krajobrazowego województwa dolnośląskiego w celu wyłożenia do publicznego wglądu
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538)
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2026 r. poz. 13, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz.U. z 2025 r. poz. 960, z późn. zm.)

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2025 r. poz. 647, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1292, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1151, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278)
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82)
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. z 2025 r. poz. 834 z późn. zm. oraz z 2019 r. poz. 1309)

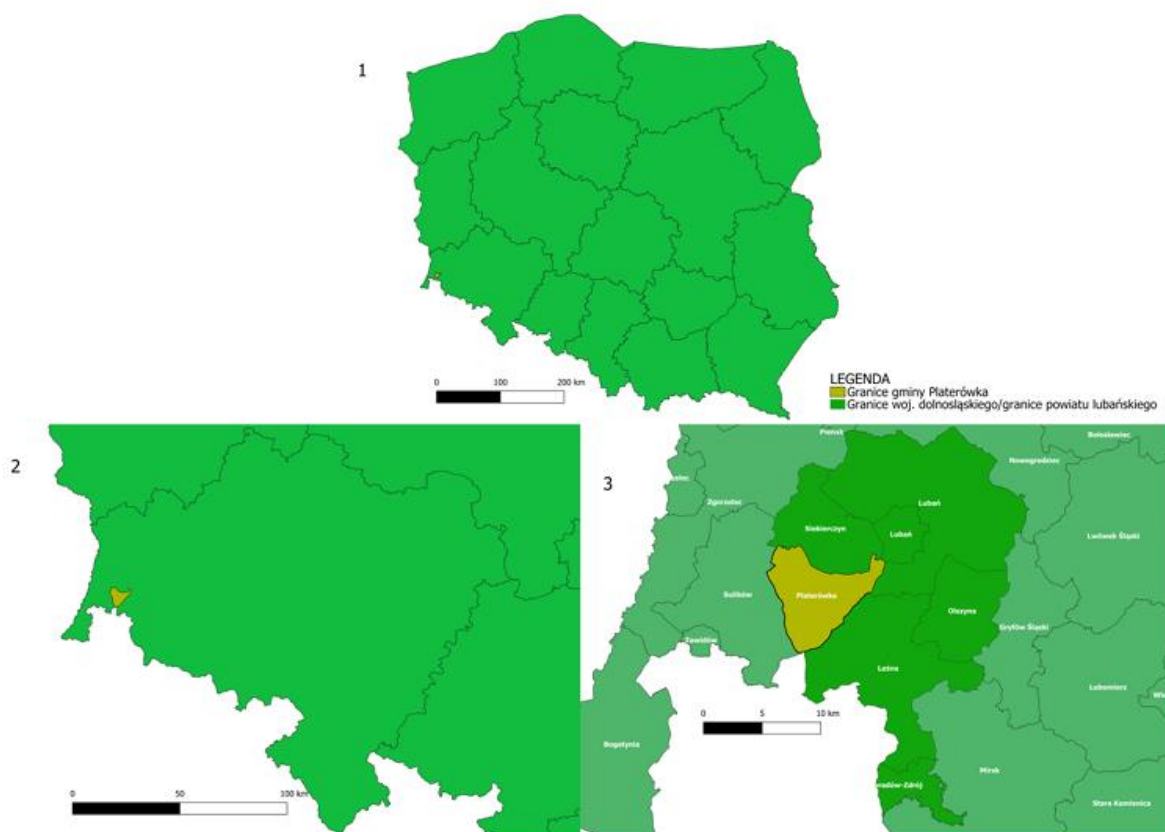
Materiały kartograficzne:

- mapa zasadnicza i ewidencyjna gminy Platerówka – pochodząca z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
- baza danych obiektów topograficznych BDOT10k
- mapa glebowo-rolnicza – pochodząca w Wojewódzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej.

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY PLATERÓWKA ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO

2.1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy Platerówka

Gmina Platerówka to najmniejsza gmina w województwie dolnośląskim, położona w jego zachodniej części, w powiecie lubańskim. Gmina ma charakter wiejski, a jej siedzibą administracyjną jest miejscowość Platerówka. Pod względem administracyjnym obejmuje 4 sołectwa. Graniczy z gminami: Leśna (od wschodu), Lubań (północnego-wschodu), Siekierczyn (od północy) oraz Sulików (od zachodu) w powiecie zgorzeleckim, natomiast od południa na krótkim, niespełna 1 km odcinku sąsiaduje z Republiką Czeską – powiatem Frydlant. Na koniec 2023 roku gmina Platerówka liczyła 1 442 mieszkańców (GUS, 2025).



Rysunek 1. Położenie gminy Platerówka w Polsce (1), województwie dolnośląskim (2) i powiecie lubańskim (3)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Państwowego Rejestru Granic

Położenie gminy Platerówka wiąże się ze znacznym oddaleniem od większych ośrodków miejskich, które odgrywają istotną rolę gospodarczą i społeczną w regionie. Gmina znajduje się w odległości około 15 km od Lubania, 45 km od Jeleniej Góry, 20 km od Zgorzelca, 160 km od Wrocławia oraz około 240 km od Poznania i 130 km od Drezna. Pod względem komunikacyjnym gmina Platerówka posiada umiarkowanie korzystne położenie. Przez jej teren przebiegają drogi lokalne łączące ją z sąsiednimi gminami oraz drogą krajową nr 30, która stanowi ważne połączenie w kierunku Zgorzelca i Jeleniej Góry. Bliskość granicy z Czechami i Niemcami stwarza potencjał dla współpracy transgranicznej, choć brak bezpośredniego dostępu do autostrad czy głównych magistrali kolejowych ogranicza możliwości szybkiego transportu.

2.2 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Strategia rozwoju gminy to kluczowy dokument planowania strategicznego, stanowiący fundament działań samorządu lokalnego. Określa on potrzeby oraz możliwości rozwojowe gminy, a także wyznacza główne kierunki jej polityki, w tym polityki przestrzennej.

W wyniku reformy planowania przestrzennego, obowiązującej od 24 września 2023 r., wszystkie gminy zostały zobowiązane do opracowania nowej strategii rozwoju. Dokument ten będzie zawierał m.in. elementy, które dotychczas znajdowały się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie - zgodnie z art. 51. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw - *Do dnia 31 grudnia 2025 r. ustalenia planu ogólnego gminy określa się, uwzględniając politykę przestrzenną 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 (tj. od 24.09.2023 r.).*

Strategia Rozwoju Gminy Platerówka, pierwotnie objęta procedurą na podstawie Uchwały nr VIII/48/24 Rady Gminy w Platerówce z dnia 12 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania Strategii Rozwoju Gminy Platerówka na lata 2025–2035, została

ostatecznie przyjęta Uchwałą nr XVIII/118/26 Rady Gminy w Platerówce z dnia 30 marca 2026 r. jako Strategia Rozwoju Gminy Platerówka na lata 2026–2035.

2.3 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Charakterystyka

Gmina Platerówka jest gminą wiejską położona w południowo – zachodniej części województwa dolnośląskiego i zachodniej części powiatu lubańskiego. Zajmuje obszar 48 km² [GUS, stan na dzień 31.12.2022], co stanowi 11,2% powierzchni powiatu lubańskiego. Jest to jedna z najmniejszych gmin w powiecie pod względem obszaru. Gmina od wschodu graniczy z miastem Lubań, gminą Lubań i gminą Leśna, od północy z gminą Siekierczyn, od zachodu z gminą Sulików w powiecie zgorzeleckim, od południa na krótkim, niespełna 1 km odcinku, granica gminy pokrywa się z granicą państwa – sąsiaduje z Republiką Czeską – powiatem Frydlant. W skład gminy wchodzi 4 sołectwa: Platerówka, Włosień, Zalipie i Przylasek. Centralnie położoną miejscowością i ośrodkiem administracyjnym jest miejscowość Platerówka. Gmina znajduje się w obrębie mezoregionu Pogórze Izerskie będącego częścią makroregionu Pogórze Zachodniosudeckie.

Zasięg przestrzenny

Gmina Platerówka graniczy z 5 gminami:

- 1 gmina miejska: Lubań
- 1 gmina miejsko-wiejska: Leśna,
- 3 gmin wiejskich: Siekierczyn, Lubań, Sulików

Zasięg przestrzenny gminy Platerówka obejmuje niewielki, ale spójny obszar funkcjonalny położony w południowo-zachodniej części powiatu lubańskiego, na pograniczu polsko-czeskim. Gmina współtworzy lokalny układ przestrzenny powiązany głównie z Lubaniem – ośrodkiem miejskim pełniącym funkcje administracyjne, usługowe i gospodarcze. Współpraca między jednostkami samorządu terytorialnego w tym rejonie dotyczy głównie obszarów ochrony środowiska, gospodarki wodnej, infrastruktury drogowej oraz turystyki przygranicznej.

Cele polityki przestrzennej

Kluczowym celem rozwoju przestrzennego gminy Platerówka jest wspieranie zrównoważonego rozwoju obszarów wiejskich z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych i społeczno-gospodarczych. W polityce przestrzennej kładzie się

nacisk na rozwój rolnictwa, agroturystyki, ochronę krajobrazu oraz poprawę jakości życia mieszkańców poprzez dostęp do nowoczesnej infrastruktury i usług publicznych.

Dla realizacji celów kluczowych zdefiniowano następujące cele polityki przestrzennej:

- Cel 1. Zapewnienie warunków zrównoważonego i równomiernego rozwoju społeczno-gospodarczego poprzez funkcjonalne kształtowanie hierarchicznej sieci osadniczej gwarantującej dostęp do usług i rynku pracy.
- Cel 2. Racjonalny i zrównoważony sposób wykorzystania zasobów środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu.
- Cel 3. Zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom przez struktury przestrzenne odporne na zmiany klimatu, zagrożenia naturalne i pochodzące z działalności człowieka.
- Cel 4. Dobra dostępność transportowa i sprawne systemy infrastruktury transportowej.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego został przyjęty Uchwałą nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r. oraz opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 czerwca 2020 r., poz. 4036. W planie określono wizję zagospodarowania przestrzennego województwa, politykę przestrzenną, a także system jego realizacji.

Zasady zagospodarowania przestrzennego

Dla realizacji celów polityki przestrzennej w zakresie zrównoważonego rozwoju gminy Platerówka, określa się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego:

1. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego:

- Uzupełnianie istniejącej zabudowy w obrębie miejscowości gminnych, z poszanowaniem ładu przestrzennego i tradycyjnego charakteru zabudowy wiejskiej.
- Ograniczenie rozpraszania zabudowy oraz ochrona terenów rolniczych i leśnych przed niekontrolowaną urbanizacją.
- Wykorzystanie istniejących terenów zdegradowanych i nieużytków dla potrzeb nowych funkcji gospodarczych, mieszkaniowych i usługowych.

2. W zakresie poprawy obsługi komunikacyjnej:

- Wspieranie rozwoju systemów łączności bezprzewodowej oraz uwzględnianie stref ochronnych wokół obiektów radiowotelewizyjnych oraz pasów ochronnych linii radiowych.
- Wspieranie rozwoju sieci teleinformatycznych na obszarach problemowych, w których nie występuje infrastruktura telekomunikacyjna umożliwiająca świadczenie usług dostępu do Internetu o wymaganej przepustowości.
- Zapewnienie zintegrowanego rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej z infrastrukturą energetyczną, wodnokanalizacyjną i transportową.

3. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- Uwzględnianie studiów i ocen zmian krajobrazu w pracach nad lokalnymi dokumentami strategicznymi i planistycznymi.
- Uwzględnianie w polityce przestrzennej gminy konieczności ochrony zasobów środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju (w tym zapisów zawartych w obowiązujących planach ochrony obszarów chronionych)
- Ograniczenie lokalizowania elementów i obiektów infrastruktury technicznej w miejscach eksponowanych widokowo, ochrona i zagospodarowanie punktów widokowych, ochrona i kształtowanie ciągów i osi widokowych.

4. W zakresie ochrony i efektywnego wykorzystania potencjału kulturowego:

- Realizacja regionalnych szlaków turystycznych oraz powiązanie ich z zasobami przyrodniczymi i kulturowymi gmin z wykorzystaniem systemów lokalnych szlaków turystycznych
- Realizacja funkcji turystycznych w ramach rewitalizacji obszarów zdegradowanych.
- Wskazywanie w dokumentach planistycznych obiektów i obszarów, które powinny uzyskać ustawową formę ochrony zabytków (wpis do rejestru zabytków lub ujęcie w wojewódzkiej ewidencji zabytków).

5. W zakresie wykorzystania i wzmacniania potencjału społeczno-gospodarczego:

- Rozwój nowych terenów inwestycyjnych, stworzenie stref przemysłowych oraz wspieranie rozwoju małych i średnich firm.
- Rozwój turystyki, ze szczególnym uwzględnieniem działalności rekreacyjnej, wykorzystując zasoby środowiska naturalnego.

2.4. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie gminy Platerówka, zgodnie z danymi uzyskanymi ze strony Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska¹, występują formy ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2026 r. poz. 13, z późn. zm.).

Na terenie gminy Platerówka występują jedynie dwie formy ochrony przyrody i są to pomniki przyrody. Obydwa pomniki dotyczą drzew, jednakże nigdzie nie zostały podane ich nazwy.

Pierwsze drzewo to - Buk pospolity (*Fagus sylvatica*) rosnący na terenie działki nr 849/2 w miejscowości Włosień, obręb 0004, gmina Platerówka.

Drugie drzewo to - Lipa drobnolistna (*Tilia cordata*) rosnąca na terenie działki nr 849/4 w miejscowości Włosień, obręb 0004, gmina Platerówka.

¹ geoserwis.gos.gov.pl [dostęp z dn. 13.05.2025 r.]

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

Według Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne art. 16 pkt 43 powodzią nazywamy *czasowe pokrycie przez wodę terenu, który w normalnych warunkach nie jest pokryty wodą, w szczególności wywołane przez wezbranie wody w ciekach naturalnych, zbiornikach wodnych, kanałach oraz od strony morza.*

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią można podzielić na trzy kategorie:

- obszary o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi, wynoszącym 1%, co oznacza, że powódź zdarza się przeciętnie raz na 100 lat;
- obszary o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi, wynoszącym 10%, co odpowiada średnio jednej powodzi na 10 lat;
- obszary położone między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w którym wbudowano wał, a także wyspy i przymuliska będące działkami ewidencyjnymi.

Jednocześnie są to obszary uwzględniane obowiązkowo w planowaniu przestrzennym i strategicznym w związku z wymogiem art. 166 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. Dodatkowo, określenie ustaleń planu ogólnego wymaga uwzględnienia lokalizacji istniejących wałów przeciwpowodziowych oraz pasów o szerokości 50 m od stopy wału, zgodnie z art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Elementy te wymagają szczególnej uwagi w procesie planistycznym z uwagi na znaczenie dla zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych. Zgodnie z przepisami art. 176 ust. 1 pkt 5 i 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne w pasie tym zakazuje się wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów, a także lokalizowania cmentarzy.

Na terenie gminy Platerówka nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

2.6. Obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z art. 195 Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu poprawy zdolności produkcyjnej gleby oraz ułatwienia jej uprawy.

Obszary gruntów zmeliorowanych w gminie Platerówka obejmują głównie tereny rolnicze, których funkcjonowanie uzależnione jest od sprawnego działania urządzeń melioracyjnych. Nadzór nad gospodarką wodną na tym terenie sprawuje Dolnośląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych, we współpracy z jednostkami samorządu terytorialnego. Kluczową rolę w ochronie przed lokalnymi podtopieniami pełni system rowów melioracyjnych, z których część zlokalizowana jest w dolinie ciek Włosiennica - dopływu Czerwonej wody. Na odcinkach tego cieku zrealizowano prace odtworzeniowe i regulacyjne, w ramach projektów współfinansowanych ze środków Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich. Na terenie gminy Platerówka zmeliorowano kilkadziesiąt hektarów gruntów ornych, w szczególności w okolicach miejscowości Platerówka i Włosień. Znajduje się tam kilka czynnych rowów melioracyjnych, w tym rów główny o długości ponad 2 km, który odprowadza wodę do wspomnianego cieku Włosiennica. Urządzenia te są istotne nie tylko dla zabezpieczenia przed nadmiarem wód opadowych, ale również dla utrzymania korzystnych stosunków wodnych w glebie, co wpływa na jakość produkcji rolniczej.

Intensywne prace melioracyjne prowadzone w poprzednich dekadach przyniosły efekty rolnicze, ale w pewnym stopniu wpłynęły też na lokalne środowisko. Przekształcenie naturalnych cieków w kanały techniczne oraz ograniczenie sezonowych podtopień spowodowały zmniejszenie bioróżnorodności w dolinach rzecznych. Obecnie, dzięki poprawie świadomości ekologicznej, obserwuje się częściowy powrót dzikich gatunków ptaków i drobnych ssaków, szczególnie wzdłuż zadrzewionych pasów przyrowowych, które pełnią funkcję korytarzy ekologicznych.

Na stan środowiska przyrodniczego w gminie wpływ mają również inne czynniki, takie jak niedostateczne odwodnienie niektórych terenów rolnych, porzucenie użytkowania części łąk, a także rosnąca chemizacja rolnictwa. W kontekście postępujących zmian klimatycznych oraz częstszych zjawisk ekstremalnych, takich jak susze czy intensywne opady, konieczne jest wdrożenie kompleksowych działań z zakresu modernizacji i konserwacji systemów melioracyjnych, aby zapewnić trwałość lokalnego rolnictwa i ochronę zasobów wodnych.

Grunty zmeliorowane położone w gminie Platerówka, obejmujące głównie tereny rolnicze w rejonie miejscowości Platerówka i Włosień, zostały w planie ogólnym włączone do strefy SN – zieleni i rekreacji. Decyzja ta ma na celu zachowanie i rozwój funkcji przyrodniczych oraz rekreacyjnych tych obszarów, przy jednoczesnym utrzymaniu istniejącej infrastruktury melioracyjnej zgodnie z art. 195 Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne. Włączenie gruntów do strefy SN sprzyja zrównoważonemu gospodarowaniu zasobami wodnymi, poprawie warunków środowiskowych oraz ochronie cennych walorów przyrodniczych doliny cieku Włosiennica.

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

W myśl przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2024 r. poz. 54, z późn. zm.), ruchy masowe obejmują naturalne lub spowodowane działalnością człowieka procesy osuwania, spęływania oraz obrywania powierzchniowych warstw skał, zwietrzliny i gleby.

Na terenie gminy Platerówka nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

2.8. Strefy ochronne ujęć wody

Strefy ochronne ujęć wód to obszary ustanowione na podstawie art. 135 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, na którym wprowadzono nakazy, zakazy oraz ograniczenia dotyczące użytkowania gruntów i korzystania z wód.

Na obszarze gminy Platerówka znajduje się jedno ujęcie wód podziemnych zlokalizowane we wsi Zalipiu na działkach nr 552/3, 564/3 i 197/3. Składa się z 3 studni kopanych (w tym jednej zbiorczej) i dwóch studni kopanych odwiercanych. Woda ujmowana jest z utworów czwartorzędowych.

Ze zbiorników tych kierowana jest siecią rozdzielczą, rozgałęźną do odbiorców. Z ww. gminnego ujęcia wód podziemnych dostarczana jest do wszystkich miejscowości zlokalizowanych na terenie gminy, przy pomocy wodociągu wykonanego z rur PCV. Teren

opracowania, z uwagi na brak zainwestowania, nie jest aktualnie wyposażony w sieć wodociągową.

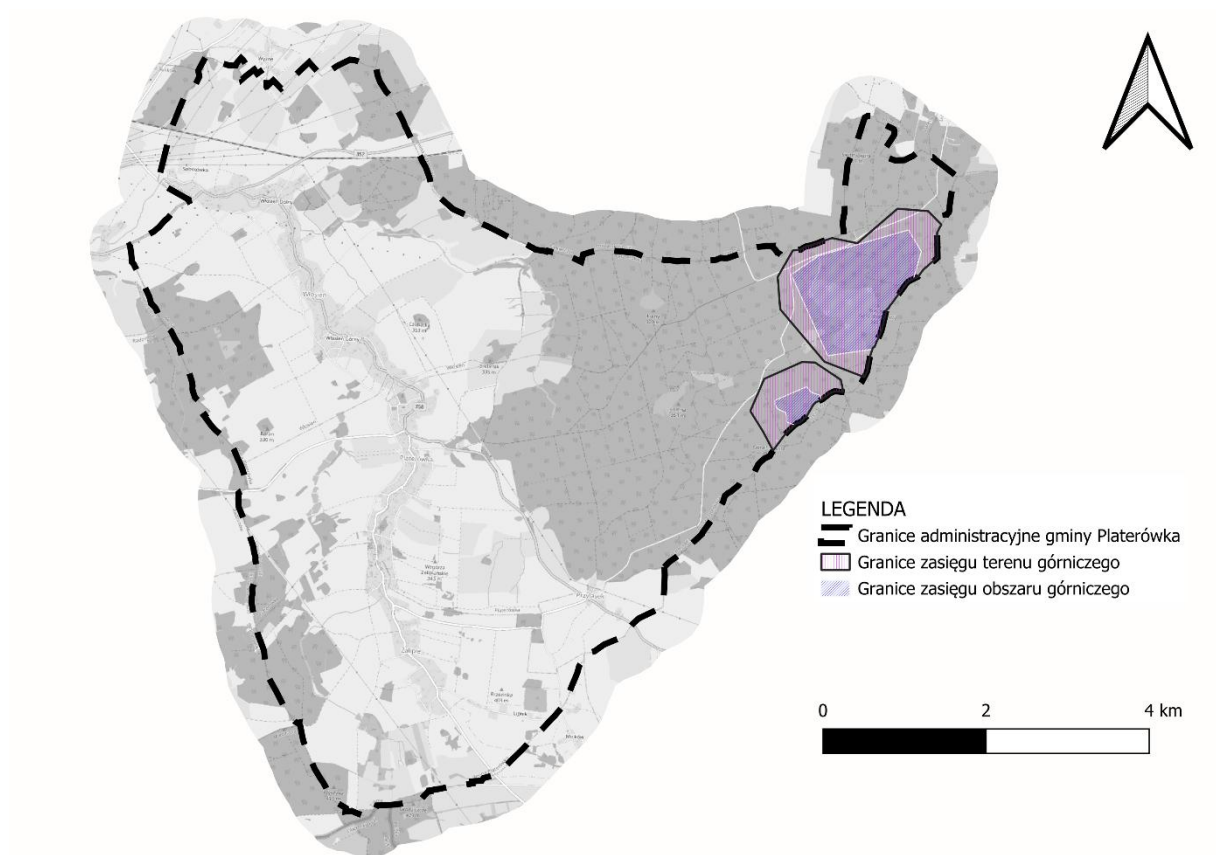
Obszar obejmujący strefę ochronną ujęcia wód podziemnych zlokalizowanego we wsi Zalipie został w planie ogólnym włączony do strefy otwartej (SO). Decyzja ta ma na celu utrzymanie funkcji ochronnych terenu, zgodnie z art. 135 ust. 1 Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, poprzez ograniczenie zabudowy i zachowanie naturalnych warunków filtracji wód. Ujęcie wód, obejmujące system studni kopanych i odwiercanych, stanowi kluczowe źródło zaopatrzenia w wodę dla mieszkańców gminy Platerówka. Włączenie tego obszaru do strefy SO sprzyja ochronie zasobów wód podziemnych oraz zapewnieniu bezpieczeństwa i trwałości lokalnego systemu zaopatrzenia w wodę.

2.9. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, tak jak i strefy ochronne ujęć wody ustanawiane są w celu „zapewnienia odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych”. Tryb ich ustanowienia regulują przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. Obszar ochronny zbiornika wód śródlądowych może zostać ustanowiony zarówno dla zbiornika wód podziemnych, jak i zbiornika wód powierzchniowych.

Na terenie gminy Platerówka nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

2.10. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi



Rysunek 2. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Źródło: opracowanie własne

Na terenie gminy Platerówka znajdują się dwa tereny górnicze: pierwszy nazywa się Liściasta Góra i zajmuje powierzchnię 1 022 129 m². Położony on jest w Lubańskim Wielkim Lesie we wschodniej części gminy Platerówka i nadzorowany przez Okręgowy Urząd Górniczy we Wrocławiu

Drugi teren górniczy nazywa się Bukowa Góra i zajmuje powierzchnię 3 100 460 m². Położony on jest również w Lubańskim Wielkim Lesie w północno-wschodniej części gminy Platerówka i nadzorowany jest przez Okręgowy Urząd Górniczy we Wrocławiu. Jest on również objęty obszarem górniczym o powierzchni 1 619 899 m².

Tereny górnicze „Liściasta Góra” oraz „Bukowa Góra”, zlokalizowane w Lubańskim Wielkim Lesie na obszarze gminy Platerówka, zostały w planie ogólnym włączone do strefy górnictwa (SG). Oba obszary, nadzorowane przez Okręgowy Urząd Górniczy we Wrocławiu,

pełnią istotną funkcję w zakresie eksploatacji i gospodarowania zasobami naturalnymi. Włączenie ich do strefy SG ma na celu uporządkowanie polityki przestrzennej w odniesieniu do działalności górniczej, zapewnienie bezpieczeństwa eksploatacji oraz ochronę środowiska w rejonie prowadzonych prac górniczych.

2.11. Udokumentowane złoża kopalin



Rysunek 3. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Źródło: opracowanie własne

Według danych Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego zawartych w systemie „MIDAS” na terenie gminy Platerówka zidentyfikowano udokumentowane złoża kopalin pospolitych, w szczególności surowców ilastych ceramiki budowlanej oraz kamieni drogowych. Złóża te występują głównie w południowo-wschodniej i północnej części gminy, w sąsiedztwie naturalnych wyniesień terenu. Obecnie nie są one

aktywnie eksploatowane, jednak ze względu na swój przemysłowy potencjał mogą stanowi rezerwę surowcową dla przyszłych inwestycji w sektorze budowlanym i ceramicznym

Udokumentowane złoża kopalin pospolitych, w tym surowców ilastych ceramiki budowlanej oraz kamieni drogowych, zidentyfikowane na terenie gminy Platerówka według danych Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego w systemie „MIDAS”, zostały w planie ogólnym włączone do strefy górniczej (SG). Złoża te, występujące głównie w południowo-wschodniej i północnej części gminy, stanowią cenny zasób surowcowy o znaczeniu gospodarczym. Włączenie ich do strefy SG ma na celu zabezpieczenie potencjalnych terenów eksploatacji oraz umożliwienie racjonalnego gospodarowania zasobami geologicznymi.

2.12. Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy Platerówka nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenkowe węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

2.13. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze uzdrowisk znajdują się zakłady oraz urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego. Obszary te dysponują złożami naturalnych surowców o potwierdzonych właściwościach leczniczych, korzystnym klimatem oraz odpowiednią infrastrukturą techniczną, obejmującą gospodarkę wodno-ściekową, energetykę, transport zbiorowy oraz system gospodarki odpadami.

Na terenie gminy Platerówka nie znajduje się obszar uzdrowisk ani obszar strefy ochronnej uzdrowiskowej.

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

Działania podejmowane przez samorządy na rzecz ochrony zabytków opierają się przede wszystkim na ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1292, z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153, z późn. zm.).

Formy ochrony prawnej zabytków obejmują: wpis do rejestru zabytków, umieszczenie na liście Skarbów Dziedzictwa, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego oraz ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach, takich jak warunki zabudowy.

Ochrona zabytków stanowi jedno z zadań własnych gminy, a do głównych obowiązków i kompetencji należy m.in.:

- Prowadzenie gminnej ewidencji zabytków,
- Opracowywanie programu opieki nad zabytkami,
- Uwzględnianie ochrony i opieki nad zabytkami w dokumentach strategicznych i planistycznych, zarówno podczas ich sporządzania, jak i aktualizacji.

W gminie Platerówka możemy wyróżnić takie obiekty wpisane do rejestru zabytków jak:

- Pałac Włosień (barok) wraz z zespołem pałacowo - folwarcznym
- Dwór Platerówka (renesans) wraz z reliktnami zespołu folwarcznego
- Park
- Kościół pw. Niepokalanego Serca NMP w Platerówce
- Budynek Szkoły Podstawowej w Platerówce - dawna Pastorówka

Jeśli chodzi o wpisy do gminnej ewidencji zabytków to na terenie gminy Platerówka możemy wyróżnić:

- Cmentarz
- Młyn
- Spichlerz

- Oficyna
- Domy przysłupowe mieszkalno - inwentarskie

W przypadku zabytków zlokalizowanych na terenie gminy, konieczne będzie dalsze monitorowanie oraz uwzględnianie ich ochrony w procesie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż to właśnie plany miejscowe określają szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

2.15. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy nie ma obszarów upamiętniających miejsca zagłady ani stref ochronnych z nimi związanych.

2.16. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Tereny zamknięte to obszary o zastrzeżonym charakterze ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa. Zgodnie z art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1151, z późn. zm.), tereny zamknięte są wyznaczane decyzją właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych. Na podstawie Decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe.

Na terenie gminy Platerówka znajduje się tylko jeden teren zamknięty.

Tabela 1 - Wykaz działek stanowiących tereny zamknięte

Lp.	Powiat	Gmina	Obręb	Numer działki	Powierzchnia ewidencyjna (ha)	ID działki
1	lubański	Platerówka	Włosień	6	10,9700	021006_2.0004.6

Źródło: Decyzja Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe oraz decyzji Nr 190/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 19 grudnia 2024 r. (poz. 230)

Tereny te w planie ogólnym zostały zakwalifikowane do stref komunikacyjnych (SK) celem zapewnienia odpowiednich warunków do rozwoju infrastruktury kolejowej,

umożliwiających poprawę dostępności oraz płynności ruchu, przy jednoczesnym poszanowaniu istniejących uwarunkowań przestrzennych.

2.17. Obszary ograniczonego użytkowania

Przesłanki do utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania, a także tryb, w jakim to następuje regulują przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Obszary ograniczonego użytkowania mogą być utworzone dla: oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej, obiektów sieci gazowej, instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej obiektów i instalacji na terenach zamkniętych w sytuacji, kiedy pomimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu.

Na terenie gminy Platerówka nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

2.18. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Obszary wymagające **przekształceń**

Obszary wymagające przekształceń koncentrują się przede wszystkim na terenach zdegradowanych funkcjonalnie – dotyczy to zwłaszcza dawnych siedlisk wiejskich lub gospodarstw rolnych, które zostały opuszczone i obecnie pozostają nieużytkowane. Brak aktywności gospodarczej w tych miejscach, a także pogarszający się stan techniczny zabudowy powodują konieczność podjęcia działań rewitalizacyjnych. Tereny te mogą zostać przekształcone pod nowe funkcje – mieszkaniowe, usługowe lub agroturystyczne, co wpisująłoby się w trend zrównoważonego rozwoju obszarów wiejskich.

Ponadto, w związku z obserwowanym procesem suburbanizacji w sąsiednich gminach oraz rosnącym zainteresowaniem migracją z większych miast na obszary wiejskie, część terenów w gminie Platerówka zyskuje nowe znaczenie inwestycyjne. Niezbędna jest jednak odpowiednia koordynacja polityki przestrzennej, aby zapobiec konfliktom wynikającym z

niekontrolowanego przekształcania gruntów rolnych na cele budowlane i infrastrukturalne. W tym kontekście wskazane są działania planistyczne, które pogodzą potrzeby inwestycyjne z zachowaniem wartości krajobrazowych i rolniczych.

Obszary wymagające rehabilitacji

Na terenie gminy Platerówka nie występują obszary wymagające rehabilitacji.

Obszary wymagające rekultywacji lub remediacji

Obszary wymagające rekultywacji lub remediacji również mają ograniczony zasięg, jednak nie są całkowicie nieobecne. Na terenie gminy zidentyfikowano pojedyncze przypadki zanieczyszczonych gruntów po byłych składowiskach odpadów gospodarskich oraz miejscach, gdzie prowadzona była intensywna działalność rolnicza z zastosowaniem środków chemicznych. W tych lokalizacjach istnieje potrzeba rekultywacji gleb oraz monitoringu ich stanu, by zapobiegać przedostawaniu się substancji szkodliwych do wód gruntowych. Działania te mogą obejmować zalesianie, przywracanie użytków zielonych lub wprowadzenie upraw roślin fitoremediacyjnych.

W kontekście ochrony środowiska gruntowo-wodnego, szczególną uwagę należy zwrócić na poprawę gospodarki ściekowej oraz systemów odwodnienia terenów rolnych, co jest istotne ze względu na lokalne uwarunkowania hydrologiczne i ukształtowanie terenu. W związku z tym możliwe jest również rozważenie lokalizacji niewielkich instalacji odnawialnych źródeł energii, np. mikroinstalacji fotowoltaicznych na nieużytkach lub terenach nieprzydatnych rolniczo, co może wpisywać się w proekologiczną politykę gminy.

2.19. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278), Rada Gminy wyznacza, w drodze uchwały, obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji.

Obszar rewitalizacji to teren obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechującego się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, na którym, z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego, zamierza się prowadzić rewitalizację.

Rewitalizacja to proces przekształcania obszarów zdegradowanych, znajdujących się w stanie kryzysowym, w tereny o odnowionych funkcjach społeczno-gospodarczych, przy jednoczesnym uwzględnieniu aspektów przestrzennych, funkcjonalnych i estetycznych. Podstawą prawną tych działań jest ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278). Zgodnie z jej zapisami, obszar rewitalizacji nie może przekraczać 20% powierzchni gminy oraz nie może obejmować więcej niż 30% jej mieszkańców.

Gmina Platerówka nie posiada obszarów zdegradowanych ani nie została objęta programem rewitalizacji.

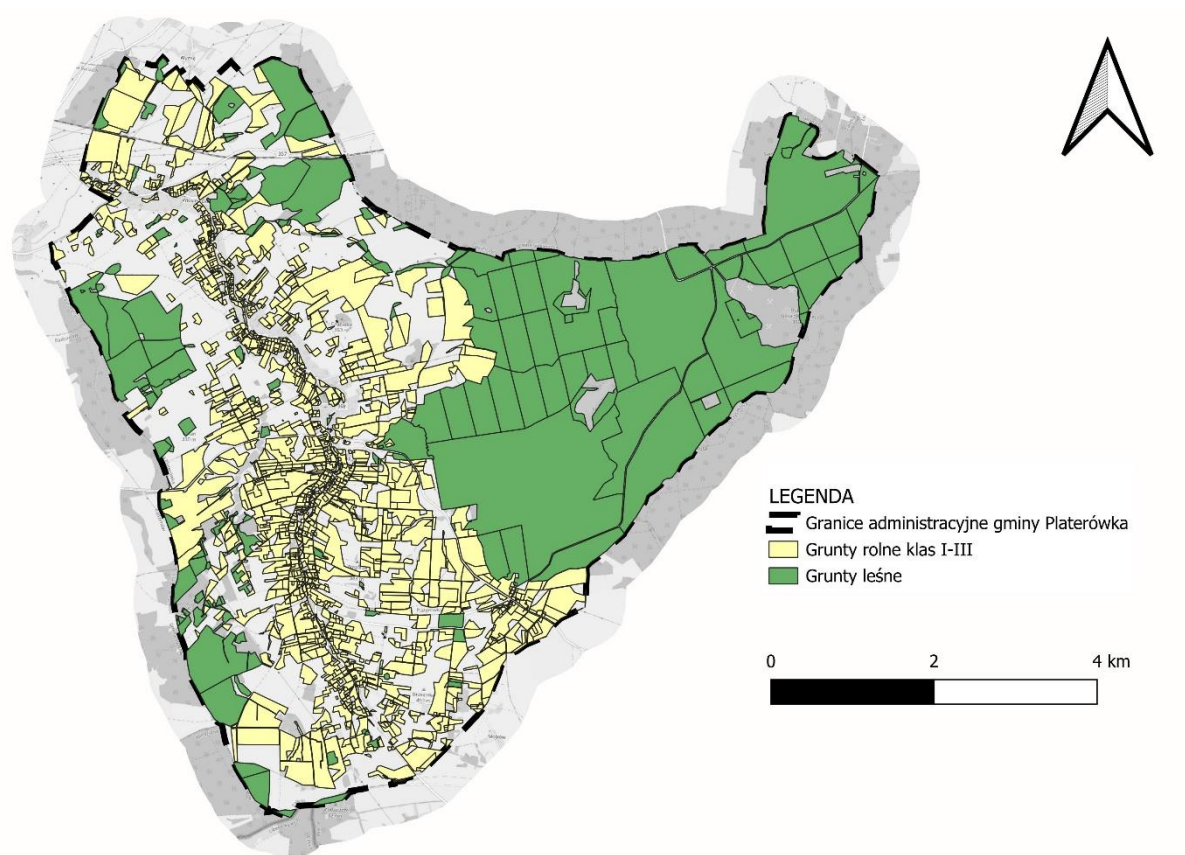
2.20. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Regulacje dotyczące obszarów cichych w aglomeracji i poza nią regulują przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, stanowiące wdrożenie Dyrektywy 2002/49/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 25 czerwca 2002 r. odnoszącej się do oceny i zarządzania poziomem hałasu w środowisku.

W myśl ww. przepisów, obszar cichy poza aglomeracją to obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej. Natomiast obszar cichy w aglomeracji to teren, na którym nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem hałasu LDWN. Wyznaczenie obszarów cichych w aglomeracji, jak i poza nią leży w gestii Rady Powiatu, a głównym celem ich tworzenia jest zachowanie dobrych warunków akustycznych wszędzie tam, gdzie one jeszcze występują.

W obszarze gminy Platerówka nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji ani obszarów cichych poza aglomeracją, o których mowa w ww. ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

2.21. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne



Rysunek 4. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Źródło: opracowanie własne

2.21.1. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III

Na terenie gminy Platerówka grunty rolne stanowią dominujący element krajobrazu.

Powierzchnia użytków rolnych w gminie wynosi 2622 ha, co stanowi ok. 54,7% powierzchni ogólnej gminy. Ze struktury użytków rolnych wynika, że na terenie gminy Platerówka gleby należące do I-III klasy bonitacyjnej stanowią ok. 51% powierzchni ogólnej gruntów rolnych. Grunty te powinny podlegać szczególnej ochronie. Zatem w pierwszej kolejności na cele nierolnicze należy przeznaczać grunty niższych klas bonitacyjnych (IV-VI), które zajmują ok. 49% powierzchni użytków rolnych. Nie można jednak zapominać, że władze gminy powinny bardzo rozsądnie gospodarować wszystkimi gruntami rolnymi położonymi na

swoim terenie i nie dopuszczać do ingerencji nierolniczego zainwestowania w rolniczą przestrzeń produkcyjną (bez względu na klasę gruntów rolnych).

Największy udział mają gleby kompleksu „pszenny dobry” (kompleks 2), które tworzą zwarte zasięgi na terenach płaskich. Są to głównie gleby brunatne i pseudobielicowe, wykazujące dobrą zdolność retencji wody, lecz wymagające starannej agrotechniki ze względu na tendencję do zlewania i zaskorupiania się. Mimo umiarkowanej trudności uprawy, pozwalają one na osiągnięcie wysokich plonów szerokiego wachlarza roślin uprawnych.

Wschodnią część obszaru charakteryzuje obecność kompleksu „zbożowo-pastewnego mocnego” (kompleks 8), obejmującego gleby pseudobielicowe w obniżeniach terenowych. Ze względu na słaby odpływ wód i czasowe podtopienia, gleby te wymagają działań melioracyjnych, lecz w sprzyjających warunkach klimatycznych zapewniają wysoką produktywność.

Zróżnicowane warunki siedliskowe i obecność gleb o umiarkowanej do dobrej jakości stwarzają potencjał dla zrównoważonego rolnictwa. Dla ochrony funkcji przyrodniczych i zapobiegania degradacji środowiskowej, wskazane jest wprowadzenie działań agrotechnicznych ograniczających erozję, jak również promowanie zadrzewień śródpolnych i retencji wodnej w dolinach cieków.

Grunty rolne, stanowiące dominujący element krajobrazu gminy Platerówka, zostały w planie ogólnym włączone do stref otwartych (SO) lub stref zieleni i rekreacji (SN). Rozwiązanie to ma na celu zachowanie rolniczego charakteru przestrzeni, ochronę gleb o wysokiej bonitacji oraz utrzymanie równowagi między funkcjami produkcyjnymi, przyrodniczymi i rekreacyjnymi. Włączenie tych terenów do stref SO i SN sprzyja zrównoważonemu gospodarowaniu zasobami, ochronie krajobrazu rolniczego oraz rozwojowi form aktywności związanych z ekoturystyką i rekreacją na obszarach o wysokich walorach przyrodniczych.

2.21.2. Grunty leśne

Grunty leśne w gminie Platerówka odgrywają istotną rolę w kształtowaniu lokalnego krajobrazu oraz wspieraniu równowagi ekologicznej obszaru. W południowej i południowo-zachodniej części gminy zauważalny jest proces sukcesji naturalnej oraz zalesiania gruntów

rolnych o niskiej przydatności produkcyjnej. Zjawisko to sprzyja zwiększaniu poziomu lesistości, jednak ich rozproszenie oraz mozaikowy układ ograniczają pełne wykorzystanie potencjału ekologicznego tych terenów.

Sąsiedztwo Pogórza Izerskiego, o urozmaiconej rzeźbie terenu i cennych walorach krajobrazowych, sprzyja rozwojowi bioróżnorodności oraz rekreacji, co korzystnie wpływa na mikroklimat i jakość środowiska przyrodniczego. Na terenie gminy znajduje się kilka kompleksów leśnych, z których największe zlokalizowane są w rejonie Przylasku. Lasy sąsiadują tu z terenami rolnymi oraz rozproszoną zabudową wiejską, tworząc mozaikową strukturę siedlisk, sprzyjającą występowaniu wielu gatunków flory i fauny, w tym gatunków chronionych.

Lasy na terenie gminy Platerówka stoją jednak przed wyzwaniami związanymi z presją przekształceń gruntów, w tym możliwościami ich wykorzystania pod zabudowę lub infrastrukturę techniczną. Dlatego szczególnie istotne jest objęcie istniejących kompleksów leśnych ochroną planistyczną i funkcjonalną, która uniemożliwi ich dalszą fragmentację oraz zachowa ich naturalny charakter.

Grunty leśne Skarbu Państwa, zarządzane przez PGL Lasy Państwowe (Nadleśnictwo Świeradów), zaleca się objąć strefą funkcji leśnej w planie ogólnym gminy – strefą otwartą (SO) z jednoznacznym przeznaczeniem leśnym. Wskazane jest również włączenie do tej strefy prywatnych działek spełniających ustawową definicję lasu, jak również gruntów rolnych podlegających sukcesji leśnej, niezależnie od ich klasyfikacji ewidencyjnej.

Zgodnie z zasadą zrównoważonego zagospodarowania przestrzennego, inwestycje liniowe (np. linie przesyłowe, gazociągi) powinny być planowane w sposób minimalizujący ich wpływ na istniejące kompleksy leśne. Należy unikać sytuacji, w których dochodzi do fragmentacji dużych obszarów leśnych, co prowadzi do osłabienia ich funkcji ekologicznych i ograniczenia ciągłości korytarzy przyrodniczych.

W zakresie nowych zalesień rekomenduje się przeznaczenie pod ten cel gruntów zdegradowanych, nieużytków oraz gleb niskiej klasy bonitacyjnej, w szczególności na stokach, wzdłuż cieków wodnych i w rejonach zagrożonych erozją. Docelowo nowe kompleksy leśne powinny mieć powierzchnię co najmniej 5 ha, natomiast mniejsze działki mogą być przeznaczone pod zadrzewienia śródpolne lub buforowe pasy zieleni.

Tworzenie spójnych korytarzy ekologicznych, łączących istniejące kompleksy leśne, stanowi jeden z kluczowych elementów polityki ochrony przyrody w gminie Platerówka. Zalesieniom nie będą podlegać obszary objęte ochroną konserwatorską, tereny o wyjątkowych walorach krajobrazowych oraz działki o szczególnym znaczeniu dla dziedzictwa kulturowego.

W celu ograniczenia ryzyka pożarowego i zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców zaleca się zachowanie pasa ochronnego o szerokości co najmniej 25 metrów pomiędzy zabudową a obszarami leśnymi.

Grunty leśne w gminie Platerówka stanowią istotny element lokalnego krajobrazu i odgrywają ważną rolę w utrzymaniu równowagi ekologicznej. Proces sukcesji naturalnej oraz zalesiania gruntów rolnych o niskiej przydatności produkcyjnej przyczynia się do wzrostu lesistości i różnorodności biologicznej obszaru. Ze względu na ich znaczenie przyrodnicze, krajobrazowe i rekreacyjne, tereny te objęto ochroną planistyczną. Grunty leśne zostały włączone do strefy otwartej (SO) lub strefy zieleni i rekreacji (SN), co ma na celu zachowanie ich naturalnego charakteru, zapobieganie fragmentacji oraz wspieranie rozwoju funkcji ekologicznych i rekreacyjnych w gminie.

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

Zakłady, które stwarzają ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, powinny być lokalizowane w bezpiecznej odległości od siebie nawzajem oraz od wielorodzinnych budynków mieszkalnych, budynków mieszkalnych powstałych na nieruchomościach pochodzących z Krajowego Zasobu Nieruchomości (zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, Dz.U. z 2025 r. poz. 834 z późn. zm. oraz z 2019 r. poz. 1309), a także od obiektów użyteczności publicznej i budynków zbiorowego zamieszkania.

Na terenie gminy Platerówka nie występują żadne zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii.

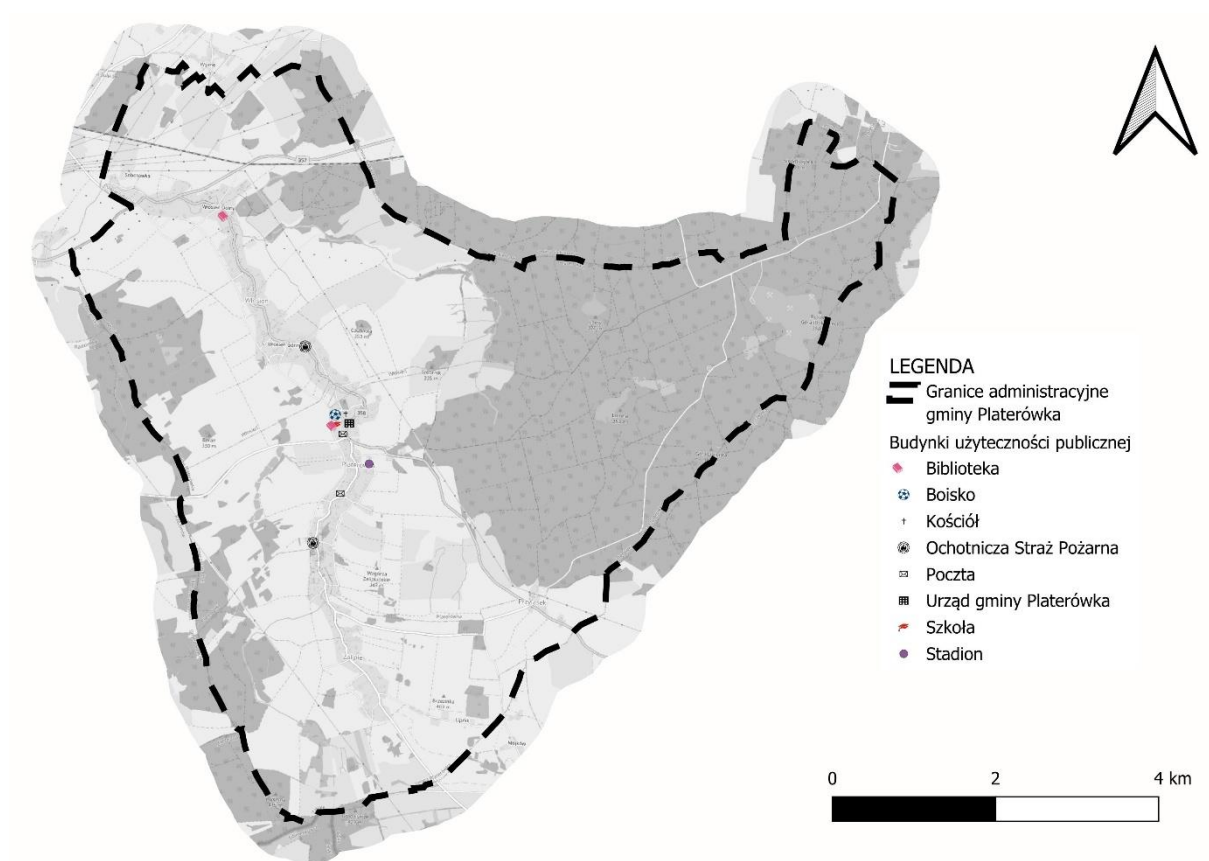
2.23. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2023 r. poz. 960, z późn. zm.), pas nadbrzeżny to obszar lądowy przyległy do linii brzegu morskiego, obejmujący pas techniczny oraz pas ochronny.

Gmina Platerówka nie leży w zasięgu pasa nadbrzeżnego.

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

2.24.1. Infrastruktura społeczna



Rysunek 5. Infrastruktura społeczna

Źródło: opracowanie własne

Infrastruktura społeczna odgrywa kluczową rolę w kształtowaniu jakości życia mieszkańców Gminy Platerówka. Obejmuje ona sieć instytucji i obiektów, które umożliwiają zaspokojenie podstawowych potrzeb społecznych, edukacyjnych, zdrowotnych, kulturalnych oraz sportowo-rekreacyjnych. Zapewnienie dostępu do dobrze rozwiniętej infrastruktury społecznej należy do fundamentalnych zadań samorządu gminnego i bezpośrednio przekłada się na poziom rozwoju lokalnego oraz atrakcyjność osadniczą obszaru.

Oświata

W Gminie Platerówka funkcjonuje jedna szkoła podstawowa z oddziałem przedszkolnym, która stanowi główny ośrodek edukacyjny dla lokalnej społeczności. Placówka ta zapewnia edukację na poziomie przedszkolnym i podstawowym, co pozwala dzieciom z terenu całej gminy na naukę w bliskim otoczeniu miejsca zamieszkania. Szkoła dysponuje odpowiednim zapleczem dydaktycznym i sportowym, a jej działalność wspierana jest przez władze gminy poprzez systematyczne inwestycje w infrastrukturę, wyposażenie sal oraz szkolenia kadry pedagogicznej.

Ze względu na niewielką liczbę ludności oraz ograniczoną liczbę dzieci w wieku szkolnym, gmina nie prowadzi szkół ponadpodstawowych. Uczniowie po ukończeniu szkoły podstawowej kontynuują naukę w placówkach w sąsiednich miejscowościach, takich jak Lubań czy Zgorzelec.

Ochrona zdrowia i bezpieczeństwo

Na terenie Gminy Platerówka nie funkcjonuje samodzielna przychodnia zdrowia, jednak mieszkańcy korzystają z usług medycznych w sąsiednich miejscowościach – głównie w Leśnej i Lubaniu, gdzie dostępne są podstawowe świadczenia zdrowotne oraz specjalistyczna opieka ambulatoryjna. Gmina zapewnia transport dla osób do placówek medycznych oraz wspiera inicjatywy promujące profilaktykę zdrowotną.

Na obszarze gminy funkcjonuje Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej (GOPS), który realizuje zadania z zakresu pomocy społecznej, wspierając osoby i rodziny w trudnej sytuacji życiowej. Działania GOPS obejmują pomoc finansową, dożywianie dzieci i młodzieży, usługi opiekuńcze dla osób starszych oraz programy aktywizacji społecznej i zawodowej. Współpraca z instytucjami powiatowymi i organizacjami pozarządowymi umożliwia kompleksowe podejście do potrzeb najbardziej wrażliwych grup społecznych.

Kultura

Kultura w gminie Platerówka koncentruje się jedynie wokół biblioteki. Biblioteka publiczna w Platerówce prowadzi działalność czytelniczną i edukacyjną, a także wspiera rozwój życia społecznego poprzez współpracę z lokalnymi organizacjami i kołami gospodyń wiejskich.

Istotnym elementem aktywizacji lokalnej społeczności są wydarzenia plenerowe, festyny wiejskie oraz inicjatywy podejmowane przez sołectwa i organizacje społeczne. Władze gminy wspierają działania zmierzające do zachowania lokalnej tradycji i kultury, budując jednocześnie więzi międzypokoleniowe.

Wykaz miejsc kultury z lokalizacją:

1) Biblioteki

- Gminna Biblioteka publiczna w Platerówce w m. Włosień nr 231

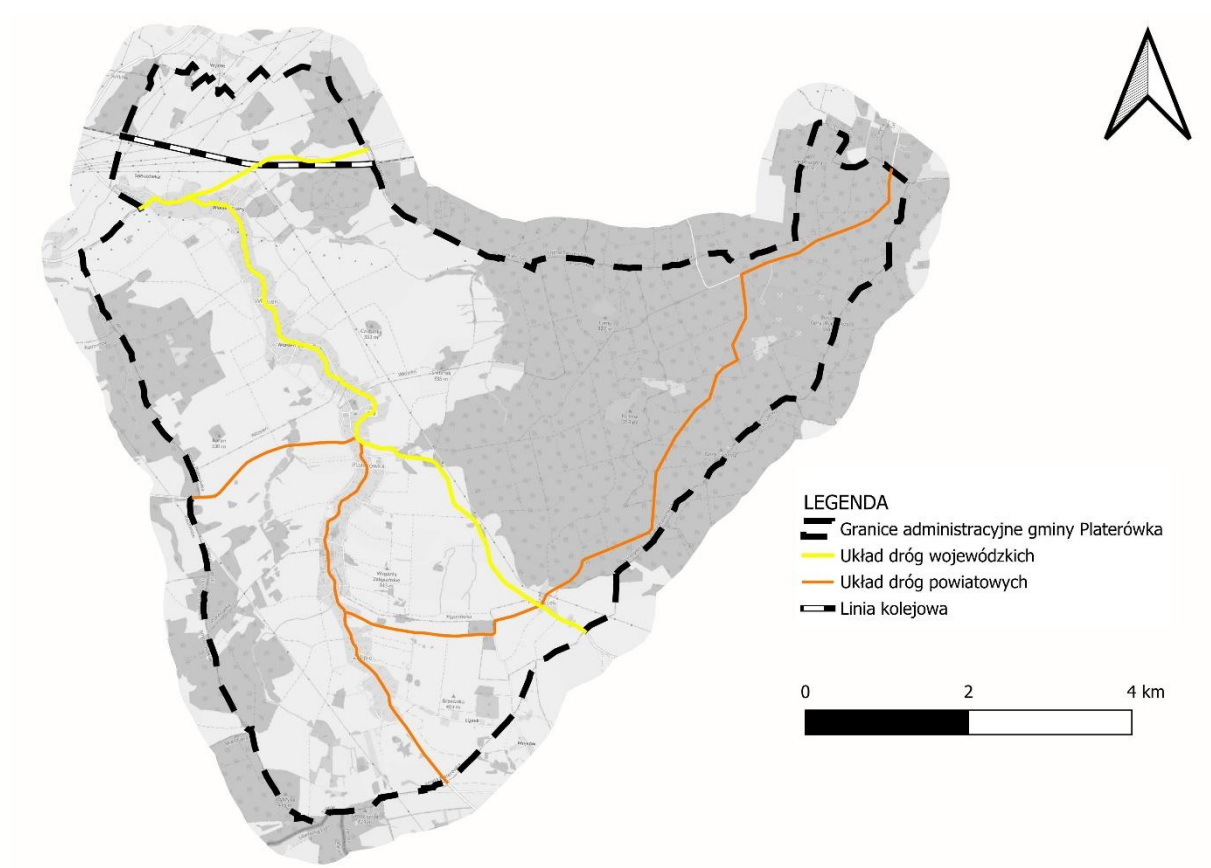
Sport

Infrastruktura sportowa w Gminie Platerówka jest skromna, jednak zaspokaja podstawowe potrzeby mieszkańców w zakresie aktywności fizycznej. Na terenie gminy znajdują się boiska sportowe, w tym nowoczesne boisko wielofunkcyjne przy szkole podstawowej, plac zabaw oraz tereny zielone sprzyjające rekreacji na świeżym powietrzu. Mieszkańcy korzystają również z walorów przyrodniczych regionu – w tym tras pieszych i rowerowych o charakterze krajobrazowo-rekreacyjnym.

Gmina promuje aktywny styl życia poprzez organizację wydarzeń integracji społecznej i podtrzymywania tradycji. Rozwój infrastruktury rekreacyjnej wpisuje się w strategię poprawy jakości życia mieszkańców oraz przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu.

W celu uporządkowania i rozwoju przestrzeni publicznej, tereny związane z infrastrukturą społeczną zostały włączone do strefy usługowej (SU) lub strefy zieleni i rekreacji (SN). Takie przyporządkowanie pozwala na dalszy rozwój funkcji edukacyjnych, kulturalnych i sportowych, a jednocześnie sprzyja integracji społecznej oraz podniesieniu atrakcyjności osadniczej gminy.

2.24.2. Infrastruktura transportowa



Rysunek 6. Infrastruktura transportowa

Źródło: opracowanie własne

Układ drogowy gminy opiera się głównie na sieci dróg powiatowych i gminnych, które tworzą podstawowy szkielet komunikacyjny. Gmina jest skomunikowana z drogą wojewódzką DW357 oraz DW358, umożliwiające dalsze połączenia regionalne. Władze lokalne podejmują działania mające na celu poprawę jakości infrastruktury drogowej poprzez modernizację istniejących tras, ujednolicenie parametrów technicznych oraz zwiększenie bezpieczeństwa użytkowników dróg. Planowane jest także wzmocnienie infrastruktury pieszo-rowerowej, co ma sprzyjać poprawie dostępności lokalnej i mobilności niezmotoryzowanej.

W północnej części gminy przebiega linia kolejowa nr 274 o znaczeniu państwowym, relacji Lubań – Zgorzelec. Linia kolejowa przeznaczona jest dla ruchu pasażerskiego i towarowego. We Włosieniu Dolnym znajduje się stacja kolejowa Batowice Lubańskie.

W przyszłości możliwe jest rozważenie poprawy dostępności do transportu publicznego poprzez rozbudowę systemu połączeń autobusowych, szczególnie w kontekście dojazdów do pracy i szkoły.

Na terenie gminy nie funkcjonuje transport wodny.

Wykaz dróg:

Drogi powiatowe – 22, 254 km

Tabela 2 – Wykaz dróg powiatowych

L.p.	nazwa ulicy	nazwa drogi	klasa tech.	obręb	długość /km/	przebieg	uchwały
1	2486D	2486D	Z	Platerówka	2,159	łączy miejscowości Radzimów i Platerówka, przebiegając przez teren gminy aż do granicy powiatu.	
2	2477D	2477D	Z	Platerówka	4,948	Prowadzi z Platerówki do Grabiszyc.	
3	2422D	2422D	Z	Zalipie, Przylasek, Platerówka, Lubański Wielki Las	10,575	łączy miejscowości Platerówka, Zalipie, Przylasek i prowadzi do Lubania.	

Źródło: opracowanie własne na podstawie ewidencji dróg publicznych gminy Platerówka – stan na dzień 24.07.2025

Drogi wojewódzkie – 11,019 km

Tabela 3 – Wykaz dróg wojewódzkich

L.p.	nazwa ulicy	nazwa drogi	klasa tech.	obręb	długość /km/	przebieg	uchwały
1	DW358	12358	L	Włosień	8, 358	łączy miejscowości Włosień, Platerówka Przylasek i prowadzi do miejscowości Leśna	
2	DW357	12357	Z	Platerówka	3, 885	łączy miejscowości Sulików, Platerówka, Przylasek i prowadzi do miejscowości Leśna	

Źródło: opracowanie własne na podstawie ewidencji dróg publicznych gminy Platerówka – stan na dzień 24.03.2026 r.

Ze względu na znaczenie transportowe i funkcjonalne tych terenów, obszary związane z infrastrukturą drogową i kolejową zostały włączone do strefy komunikacyjnej (SK), obejmującej główne ciągi transportowe, linie kolejowe oraz tereny przeznaczone pod rozwój systemu komunikacji publicznej.

2.24.3. Infrastruktura techniczna

Infrastruktura wodociągowa

Infrastruktura wodociągowa w gminie Platerówka odgrywa kluczową rolę w zapewnieniu mieszkańcom dostępu do wody pitnej. Według danych z 2020 roku, 99,2 %

budynków mieszkalnych w gminie było podłączonych do sieci wodociągowej, co świadczy o wysokim stopniu wodociągowania. Zarządzanie siecią wodociągową należy do przedsiębiorstwa komunalnego, które odpowiada za utrzymanie i modernizację infrastruktury oraz zapewnienie jakości dostarczanej wody.

W celu zapewnienia ciągłości dostaw wody, gmina korzysta z lokalnych ujęć wody, które są regularnie monitorowane pod kątem jakości. Dodatkowo, w planach rozwoju infrastruktury wodociągowej uwzględniono rozbudowę sieci na terenach inwestycyjnych oraz modernizację istniejących ujęć wód.

Infrastruktura kanalizacyjna

System kanalizacyjny w gminie Platerówka obejmuje sieć kanalizacji sanitarnej, która zapewnia odprowadzenie i oczyszczenie ścieków komunalnych. Według danych z 2020 roku, 31,2 % budynków mieszkalnych było podłączonych do sieci kanalizacyjnej, co oznacza znaczny wzrost w porównaniu do 13,3 % w 2014 roku.

Zarządzanie siecią kanalizacyjną należy do tego samego przedsiębiorstwa komunalnego, które odpowiada za sieć wodociągową. Ich zdaniem jest nie tylko utrzymanie i modernizacja infrastruktury, ale także zapewnienie odpowiedniego oczyszczania ścieków. W planach rozwoju gminy przewidziano dalszą rozbudowę sieci kanalizacyjnej, zwłaszcza na obszarach wiejskich, które dotychczas nie były objęte systemem kanalizacyjnym.

Infrastruktura energetyczna

Gmina Platerówka jest zaopatrywana w energię elektryczną przez operatora systemu dystrybucyjnego. W Polsce funkcję tę pełnią zarówno Polskie Sieci Elektroenergetyczne, jak i regionalne spółki dystrybucyjne. Do ich podstawowych zadań należy przesyłanie oraz dystrybucja energii od producentów do odbiorców końcowych, w tym mieszkańców, przedsiębiorstw i instytucji działających na terenie gminy. Operatorzy odpowiadają również za utrzymanie infrastruktury sieciowej, usuwanie awarii, prowadzenie modernizacji oraz zapewnienie niezawodnych i bezpiecznych dostaw energii.

Plany rozwoju infrastruktury energetycznej gminy zakładają modernizację istniejących linii przesyłowych, a także rozwój odnawialnych źródeł energii, w szczególności instalacji

fotowoltaicznych. Działania te wpisują się w ogólnokrajową strategię zwiększania udziału odnawialnych źródeł energii w bilansie energetycznym.

Przez obszar objęty opracowaniem przebiegają linie elektroenergetyczne najwyższych napięć, w tym:

- dwutorowa linia 400 kV relacji Mikułowa – Świebodzice, z pasem technologicznym o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w obu kierunkach),
- dwutorowa linia 220 kV relacji Mikułowa – Polkowice, z pasem technologicznym o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii),
- linia 220 kV relacji Mikułowa – Cieplice, również z pasem technologicznym o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii).

Infrastruktura gazociągowa

Na terenie Gminy Platerówka nie ma dystrybucji sieci gazowniczej.

W planach rozwoju gminy nie przewiduje się możliwości budowy sieci gazowej z uwagi na brak warunków technicznych i ekonomicznych.

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

Audyt krajobrazowy to opracowanie sporządzane dla każdego województwa, identyfikujące, charakteryzujące i waloryzujące sposoby kształtowania i ochrony krajobrazu (w tym kulturowego). W ramach audytu powinny zostać również wyznaczone tzw. Krajobrazy priorytetowe. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzenie audytu krajobrazowego jest obowiązkowe przynajmniej raz na 20 lat. W ramach audytu powinny też zostać wyznaczone tzw. krajobrazy priorytetowe, czyli obszary szczególnie cenne dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe. Projekt Audytu krajobrazowego województwa dolnośląskiego został przyjęty uchwałą nr 1704/VII/25 z dnia 10 marca 2025 r. Zarząd Województwa Dolnośląskiego. Według opracowania na terenie gminy występuje jeden krajobraz priorytetowy.

Krajobraz priorytetowy o kodzie 02-332.26-35 określany jest jako krajobraz wiejski (wzgórzowy). Zgodnie z opracowanym dokumentem wskazano dla niego rekomendacje oraz wnioski, mające na celu niwelowanie zagrożeń, dotyczą one m.in.:

- Chronić szczególnie cenne zasoby krajobrazowe, pełniące kluczową rolę w zachowaniu tożsamości regionalnej
- Podjąć działania mające na celu poprawę stanu historycznych założeń przestrzennych oraz obiektów zabytkowych.
- Zachować obszary kulturowe objęte ochroną
- Zachować i chronić gleby najwyższej jakości o wysokim potencjale rolniczym.
- Kształtować krajobraz różnorodności ekosystemów
- Podjąć działania mające na celu ograniczenie stopnia zanieczyszczenia gleb
- Wspierać i kultywować działalność rolniczą oraz przetwórstwo
- Określić zadania w zakresie rewitalizacji obszarów zdegradowanych

2.26. Opracowanie ekofizjograficzne

Na potrzeby planu ogólnego Gminy Platerówka sporządzono opracowanie ekofizjograficzne, o którym mowa w art. 72 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.), w zakresie wymagań określonych w art. 72 ust. 1–3 ww. ustawy.

W opracowaniu wskazano możliwości i ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, wynikające z uwarunkowań przyrodniczych, geologicznych, hydrologicznych, klimatycznych i krajobrazowych. Dokument stanowi podstawę do określenia kierunków polityki przestrzennej gminy, w tym zasad lokalizacji nowej zabudowy oraz ochrony zasobów środowiska.

1. Lokalizacja nowej zabudowy powinna w pierwszej kolejności następować jako uzupełnienie istniejącej struktury osadniczej – w granicach już zurbanizowanych miejscowości: Platerówka, Włosień, Zalipie i Przylasek. W dalszej kolejności urbanizacja powinna obejmować obszary wyposażone w infrastrukturę drogową i techniczną lub przewidziane do jej rozbudowy w najbliższym okresie.

2. Preferowanymi terenami rozwoju przestrzennego są obszary położone na płaskich i lekko falistych fragmentach wysoczyzny morenowej o prostych warunkach geologiczno-gruntowych i niewielkim stopniu nachylenia (jednostki morfologiczne oznaczone w opracowaniu jako A1 i A2). Tereny te charakteryzują się niską podatnością na erozję i są korzystne dla rozwoju funkcji mieszkaniowej oraz usługowej.
3. Obszary o ograniczonej przydatności dla zabudowy obejmują doliny cieków wodnych (m.in. potoku Włosienica) oraz tereny obniżień o charakterze biogenicznym i podmokłym. Ze względu na wysokie poziomy wód gruntowych oraz ryzyko lokalnych podtopień, obszary te należy pozostawić jako tereny otwarte, pełniące funkcje przyrodnicze, retencyjne i krajobrazowe.
4. Tereny cenne przyrodniczo i krajobrazowo, w tym Lubański Wielki Las, Wzgórze Czubatka oraz obszary projektowanych użytków ekologicznych („Nowy kamieniołom”, „Potok Włosienica”), powinny być objęte ochroną przed przekształceniem i pełnić funkcję korytarzy ekologicznych łączących lokalne układy przyrodnicze z systemem krajowym (korytarz ekologiczny Sudety – Bory Dolnośląskie GKZ-5A).
5. Kierunki zagospodarowania terenów zdegradowanych, w tym terenów przemysłowych po eksploatacji złóż bazaltu („Bukowa Góra”, „Liściasta Góra”), przewidują ich rekultywację w kierunku leśnym lub wodno-leśnym, z możliwością rozwoju funkcji edukacyjno-turystycznych.
6. Rozwój funkcji gospodarczych i turystycznych powinien następować w oparciu o istniejące zasoby środowiska – przy zachowaniu zasad ochrony gleb, wód i krajobrazu. Zalecane jest kształtowanie stref rekreacji w oparciu o walory krajobrazowe Włosienia i Platerówki, bez naruszania struktury przyrodniczej obszaru.
7. Ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym wynikają z występowania terenów leśnych, obszarów o dużym spadku terenu, stref ochrony ujęć wód podziemnych w Zalipiu, a także terenów objętych ochroną konserwatorską i wpisanych do rejestru zabytków (m.in. zespół pałacowo-folwarczny we Włosieniu Dolnym).

Podsumowując, najkorzystniejsze warunki dla rozwoju przestrzennego gminy występują w jej centralnej i północno-wschodniej części, w obrębie wysoczyzny morenowej o stabilnych warunkach gruntowych i dobrej dostępności komunikacyjnej. Tereny dolinne, leśne i podmokłe powinny pełnić funkcję przyrodniczą i retencyjną, stanowiąc jednocześnie ważny element lokalnego systemu ekologicznego.

2.27. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

W celu obliczenia zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową w gminie Platerówka 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 wrysów wykorzystano prognozę demograficzną udostępnioną przez Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego. Dane te zostały pobrane w lutym 2025 r.

Tabela 4 – Prognoza liczby ludności Gminy Platerówka 2024 – 2044.

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1 487	1 456	1 440	1 432	1 435	1 423	1 398	1 382	1 367	1 349	1 326
2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	
1 296	1 273	1 251	1 235	1 219	1 199	1 183	1 160	1 142	1 116	

Źródło: na podstawie danych BDL GUS

Następnie pobrano najaktualniejsze dane dotyczące powierzchni użytkowej mieszkań oraz sprzed 10 lat (w przypadku niniejszego opracowania są to dane z 2024 oraz 2014 roku).

- Powierzchnia użytkowa mieszkań w roku 2024 (PUM_0) – 50 331 m²,
- Powierzchnia użytkowa mieszkań w roku 2014 – 50 695 m².

Uzyskane wartości winno się przedstawić w przeliczeniu na jednego mieszkańca, w tym celu powierzchnię mieszkań należy podzielić przez liczbę ludności w gminie w danym roku.

- Liczba ludności w roku 2024 – 1487 os.
- Liczba ludności w roku 2014 – 1657 os.

Powierzchnia użytkowa mieszkań w przeliczeniu na jednego mieszkańca w 2024 r.:

$$P_0 = 50\,331 \text{ m}^2 / 1487 \text{ os.}$$

$$P_0 = 33,85 \text{ m}^2/\text{os} = 33,9 \text{ m}^2/\text{os}$$

Powierzchnia użytkowa mieszkań w przeliczeniu na jednego mieszkańca w 2013 r.:

$$P_{-10} = 50\,695 \text{ m}^2 / 1657 \text{ os.}$$

$$P_{-10} = 30,59 \text{ m}^2/\text{os} = 30,6 \text{ m}^2/\text{os}$$

Zgodnie z art. 3 pkt 2 wcześniej wspomnianego rozporządzenia prognozowaną liczbę ludności należy powiększyć o 5%.

$$M_{20} = M_{2044} + (M_{2044} * 5\%)$$

$$M_{20} = 1\,116 + 1\,116 * 5\%$$

$$M_{20} = 1\,171,8 \text{ os.}$$

Aby obliczyć prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (wartość ta jest niezbędna w celu uzyskania danych o zapotrzebowaniu na nową zabudowę mieszkaniową) należy od trzykrotności powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, wynikająca z najnowszych danych, odjąć dwukrotność powierzchni użytkowej mieszkań w gminie przypadająca na jednego mieszkańca, według stanu na 10 lat przed najnowszymi udostępnionymi danymi.

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

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.

$$P_{20} = 3 * 33,9 - 2 * 30,6$$

$$P_{20} = 40,5 \text{ m}^2$$

Po podstawieniu do wzoru wszystkich otrzymanych danych otrzymamy wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

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

gdzie: ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

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

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

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

$$ZAP = 1171,8 - 50\,331 / 40,5$$

$$ZAP = -71 \text{ os.}$$

W przypadku Gminy Platerówka zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 20 letniej jest liczbą ujemną, co za tym idzie przyjmujemy, że dla gminy poniżej 2000 mieszkańców zapotrzebowanie wynosi 300.

3. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY PLATERÓWKA

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

Wyznaczając strefy planistyczne w granicach określonych w planie ogólnym uwzględniono przede wszystkim:

1. ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, pokrywających część obszaru gminy (wymienionych poniżej w Rozdziale 3.1.2.);
2. uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (szczegółowo omówione w rozdziale 2);
3. część wniosków złożonych do projektu planu ogólnego przez osoby fizyczne i prawne oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego.

W związku, że chłonność terenów niezabudowanych przekracza 130% zapotrzebowania na nową zabudowę, część wniosków złożonych do planu ogólnego wnoszących o nową zabudowę mieszkaniową nie zostało uwzględnione.

3.1.1. Zestawienie przyczyn wyznaczenia poszczególnych stref planistycznych Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

W granicach administracyjnych gminy Platerówka wyznaczono 5 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, obejmując łącznie 1,9 ha. Strefy te wskazano przede wszystkim jako kontynuację obowiązującego zagospodarowania przestrzennego.

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ WIELORODZINNĄ	
Ilość stref - 5	łąčna powierzchnia – 1,9 ha
Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych SW:	
Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania:	Strefy nr 6SW, 8SW, 10-12SW

W ramach wyznaczonego OUZ:	6SW, 8SW, 11SW, 12SW
----------------------------	----------------------

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

W granicach administracyjnych gminy Platerówka wyznaczono 135 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, obejmując łącznie 117,96 ha.

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ JEDNORODZINNĄ	
Ilość stref - 135	Łączna powierzchnia – 117,96 ha
Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych SJ:	
Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania:	Strefy nr 156-157SJ, 159-160SJ, 166-167SJ, 169SJ, 176SJ, 178SJ, 180SJ, 182-183SJ, 185SJ, 188-190SJ, 192SJ, 194SJ, 197-199SJ, 208-209SJ, 212SJ, 215SJ, 217SJ, 221SJ, 228SJ, 235SJ, 245SJ, 255SJ, 258SJ, 263SJ, 265-266SJ, 275-277SJ, 279SJ, 292SJ, 296SJ, 310-312SJ, 315-316SJ, 318SJ, 320-406SJ
W ramach wyznaczonego OUZ:	Strefy nr 159-160SJ, 176SJ, 180SJ, 185SJ, 189-190SJ, 192SJ, 194SJ, 197SJ, 209SJ, 212SJ, 215SJ, 217SJ, 221SJ, 228SJ, 235SJ, 245SJ, 255SJ, 258SJ, 263SJ, 265-266SJ, 275-277SJ, 279SJ, 292SJ, 296SJ, 312SJ, 315SJ, 318-345SJ, 348-350SJ, 352-353SJ, 355-390SJ, 392-406SJ
Uwzględnienie wniosków złożonych w trakcie procedury planistycznej:	Strefy nr 209SJ, 266SJ, 319SJ, 322SJ, 325SJ, 328SJ, 337SJ, 339SJ, 341SJ, 364SJ, 366SJ, 369-372SJ, 378SJ, 392SJ, 395-396SJ, 399SJ, 401SJ, 404SJ, 406SJ
Uzupełnienie luk w istniejącej zabudowie oraz kontynuację polityki przestrzennej gminy:	Strefy nr 176SJ, 185SJ, 209SJ, 217SJ, 245SJ, 263SJ, 266SJ, 315SJ, 319-320SJ, 322SJ, 325SJ, 327SJ, 329SJ, 333SJ, 336-340SJ, 342SJ, 343SJ, 345SJ, 350SJ, 352SJ, 357SJ, 359SJ, 360-361SJ, 364-367SJ, 369-370SJ, 372SJ, 374SJ, 377-379SJ, 382SJ, 385SJ, 387-388SJ, 392-401SJ, 403-404SJ, 406SJ

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

W granicach administracyjnych gminy Platerówka wyznaczono 66 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, obejmując łącznie 31,85 ha.

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ	
Ilość stref - 66	Łączna powierzchnia – 31,85 ha
Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych SZ:	
Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania:	Strefy nr 66-68SZ, 71-73SZ, 76-77SZ, 79-80SZ, 82-83SZ, 86SZ, 89-91SZ, 93-95SZ, 100SZ, 104-106SZ, 108SZ, 112SZ, 115-118SZ, 123SZ, 128SZ, 133-165SZ
W ramach wyznaczonego OUZ:	Strefy nr 67-68SZ, 71-73SZ, 76SZ, 79SZ, 82-83SZ, 86SZ, 89-90SZ, 93-95SZ, 100SZ, 104-106SZ, 108SZ, 112SZ, 115-118SZ, 125SZ, 128SZ, 132SZ, 135-162SZ, 164SZ
Uwzględnienie wniosków złożonych w trakcie procedury planistycznej:	Strefy nr 117-118SZ, 125SZ, 132-134SZ, 162SZ, 165SZ
Uzupełnienie luk w istniejącej zabudowie oraz kontynuację polityki przestrzennej gminy:	Strefy nr 79SZ, 118SZ, 125SZ, 132SZ, 137SZ, 147SZ, 154SZ, 156SZ

Strefa usługowa (SU)

W granicach administracyjnych gminy Platerówka wyznaczono 16 stref usługowych, obejmując łącznie 6,26 ha.

STREFA USŁUGOWA	
Ilość stref - 16	Łączna powierzchnia – 6,26 ha

Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych SU:	
Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania:	Strefy nr 25SU, 28SU, 33-34SU, 36SU, 38-48SU
W ramach wyznaczonego OUZ:	Strefy nr 25SU, 28SU, 33-34SU 36SU, 38-44SU, 46-48SU

Strefa gospodarcza (SP)

W granicach administracyjnych gminy Platerówka wyznaczono 1 strefę gospodarczą, obejmującą łącznie 0,55 ha.

STREFA GOSPODARCZA	
Ilość stref - 1	łączna powierzchnia – 0,55 ha
Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych SP:	
Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania:	Strefa nr 3SP
W ramach wyznaczonego OUZ:	Strefa nr 3SP

Strefa produkcji rolniczej (SR)

W granicach administracyjnych gminy Platerówka wyznaczono 35 stref produkcji rolniczej, obejmując łącznie 170,99 ha.

STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ	
Ilość stref - 35	łączna powierzchnia – 170,99 ha
Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych SR:	
Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania:	Strefy nr 12SR, 18SR, 30SR, 34SR, 54-57SR, 59-62SR, 64-67SR, 70-79SR

Uwzględnienie wniosków złożonych w trakcie procedury planistycznej:	Strefy nr 57SR, 72SR
Potrzeba ochrony gruntów rolnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze:	Strefy nr 12SR, 18SR, 21-22SR, 24SR, 30SR, 34SR, 52-53SR, 55-79SR
Kontynuacja polityki przestrzennej gminy:	Strefy nr 12SR, 18SR, 21-22SR, 24SR, 30SR, 52SR, 56SR, 58-63SR, 65SR, 67-68SR, 71-75SR, 77-79SR

Strefa infrastrukturalna (SI)

W granicach administracyjnych gminy Platerówka wyznaczono 9 stref infrastrukturalnych, obejmując łącznie 22,01 ha.

STREFA INFRASTRUKTURALNA	
Ilość stref - 9	łącznie powierzchnia – 22,01 ha
Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych SI:	
Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania:	Strefy nr 10SI, 14SI, 16SI
Zgodnie z planowanym stanem zagospodarowania – uwzględnienie projektowanych elementów infrastruktury technicznej:	Strefy nr 8-9SI, 12-13SI, 15SI, 17SI
Uwzględnienie wniosków złożonych w trakcie procedury planistycznej:	Strefy nr 15SI

Strefa zieleni i rekreacji (SN)

W granicach administracyjnych gminy Platerówka wyznaczono 68 stref zieleni i rekreacji, obejmując łącznie 174,45 ha.

STREFA ZIELENI I REKREACJI	
Ilość stref - 68	Łączna powierzchnia – 174,45 ha
Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych SN:	
Zgodnie z obowiązującym MPZP:	Strefy nr 59SN, 61SN, 151-153SN,
Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania:	Strefy nr 28SN, 52SN, 69SN, 82SN, 84SN, 87SN, 92SN, 100-101SN, 114-116SN, 119-129SN, 131-132SN, 134-138SN, 140-141SN, 147-149SN, 154SN, 156-157SN, 159SN
Potrzeba zrównoważonego rozwoju obszarów o szczególnych wartościach przyrodniczych, krajobrazowych oraz rolniczych:	Strefy nr 40SN, 52SN, 69SN, 75SN, 85SN, 92SN, 96SN, 98-99SN, 102-103SN, 112-113SN 119-128SN, 130SN, 132SN, 136-139SN, 140-144SN, 146-147SN, 150SN, 155SN, 158SN
Uwzględnienie wniosków złożonych w trakcie procedury planistycznej:	Strefy nr 105SN, 117-118SN, 133SN, 145SN

Strefa cmentarzy (SC)

W granicach administracyjnych gminy Platerówka wyznaczono 1 strefę cmentarza, obejmującą łącznie 1,77 ha.

STREFA CMENTARZY	
Ilość stref - 1	Łączna powierzchnia – 1,77 ha
Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych SC:	
Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania:	Strefa nr 3SC

Strefa górnictwa (SG)

W granicach administracyjnych gminy Platerówka wyznaczono 2 strefy górnictwa, obejmujące łącznie 165,68 ha.

Strefy oznaczone symbolami 5SG oraz 6SG, stanowią kontynuację ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

STREFA GÓRNICTWA	
Ilość stref - 2	Łączna powierzchnia – 165,68 ha
Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych SG:	
Zgodnie z obowiązującym MPZP:	Strefy nr 5-6SG
Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania:	Strefy nr 5-6SG
Zgodnie z wyznaczonymi terenami / obszarami górnictwa:	Strefy nr 5-6SG
Zgodnie z zasięgiem występowania złóż kopalin:	Strefy nr 5-6SG
Na podstawie wniosków złożonych w trakcie procedury planistycznej:	Strefa nr 5SG

Strefa otwarta (SO)

W granicach administracyjnych gminy Platerówka wyznaczono 42 strefy otwarte, obejmujące łącznie 4054,89 ha.

Wyznaczono je przede wszystkim w celu zachowania i ochrony obszarów o szczególnych wartościach przyrodniczych, krajobrazowych oraz rolnych – zwłaszcza istniejących terenów leśnych, wód płynących i zbiorników wodnych, użytków zielonych.

STREFA OTWARTA	
Ilość stref - 42	Łączna powierzchnia – 4054,89 ha
Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych SO:	

Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania/użytkowania:	Strefy nr 18SO, 117SO, 152SO, 156SO, 174SO, 176-177SO, 179-182SO, 184-214SO
Potrzeba ochrony obszarów o szczególnych wartościach przyrodniczych, krajobrazowych oraz rolniczych:	Strefy nr 18SO, 152SO, 177SO, 179-181SO, 184-186SO, 188-191SO, 193SO-198SO, 200-210SO, 213-214SO
Uwzględnienie wniosków złożonych w trakcie procedury planistycznej:	Strefy nr 117SO, 174SO, 182SO, 191-192SO
Kontynuacja polityki przestrzennej gminy wyrażonej w Strategii:	Strefy nr 176SO, 182SO, 192SO

Strefa komunikacyjna (SK)

W granicach administracyjnych gminy Platerówka wyznaczono 10 stref komunikacyjnych, obejmując łącznie 41,99 ha.

Strefy oznaczone symbolami SK zostały wyznaczone w oparciu o istniejące zagospodarowanie terenu – uwzględniają funkcjonujący układ drogowy i kolejowy.

STREFA KOMUNIKACYJNA	
Ilość stref - 10	łąčna powierzchnia – 41,99 ha
Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych SK:	
Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania – uwzględnienie układu drogowego/kolejowego:	Strefy nr 32SK, 38SK, 49-56SK

3.1.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Według stanu na 19.08.2026 r., gmina Platerówka posiada 3 obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Gmina Platerówka jest pokryta miejscowymi planami w 17%.

Nr	Nazwa planu	Nr uchwały i data	Publikacja	Powierzchnia [ha]	Numeracja Urzędu Gminy
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie Włosień, w gminie Platerówka	Uchwała nr VIII/59/19 Rady Gminy w Platerówce z dnia 12 grudnia 2019 r.	Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 24 grudnia 2019 r., poz. 7725	107	1
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „LIŚCIASTA GÓRA” wraz z terenami przyległymi w gminie Platerówka.	Uchwała nr XXXIII/173/13 Rady Gminy w Platerówce z dnia 4 grudnia 2013 r.	Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 27 grudnia 2013 r., poz. 6601	64,94	2
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Bukowa Góra” w gminie Platerówka	Uchwała nr XI/63/16 Rady Gminy w Platerówce z dnia 7 marca 2016 r.	Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 18 marca 2016 r., poz 1462	227	3

Źródło: opracowanie własne

3.1.3. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Chłonność terenów niezabudowanych wyrażana jest liczbą osób, które mogą zamieszkać na danym obszarze. Jej oszacowanie wraz z zestawieniem z prognozowanym zapotrzebowaniem na tereny mieszkaniowe w perspektywie 20-letniej (obliczonym w rozdziale 2.27) służy ocenie tego, czy w danej gminie/mieście zasadne jest wyznaczenie nowych terenów mieszkaniowych.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, obliczono w sposób określony w art. 3 ust. 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2023 poz. 2758 z późn. zm.) uwzględniając:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 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.

Przy obliczaniu chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach dedykowanych zabudowie mieszkaniowej (o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy) w pierwszej kolejności uwzględnia się tereny przeznaczone w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową (jednorodzinną i wielorodzinną), letniskową i zagrodową oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Do obliczeń chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystano dane aktualne na grudzień 2025 r. udostępnione przez Główny Urząd Statystyczny. Jak wynika z obliczeń przedstawionych w rozdziale 2.27, w perspektywie 20 lat powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w gminie Platerówka wyniesie 40,5 m² i tę wartość zastosowano w obliczeniach chłonności terenów niezabudowanych.

Całkowita powierzchnia terenów niezabudowanych w obszarze uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Platerówka wynosi ok. 403 761 m². Same obliczenia wykonane w oparciu o wskaźnik dla strefy jednorodzinnej nie oddają rzeczywistej chłonności terenów, dlatego

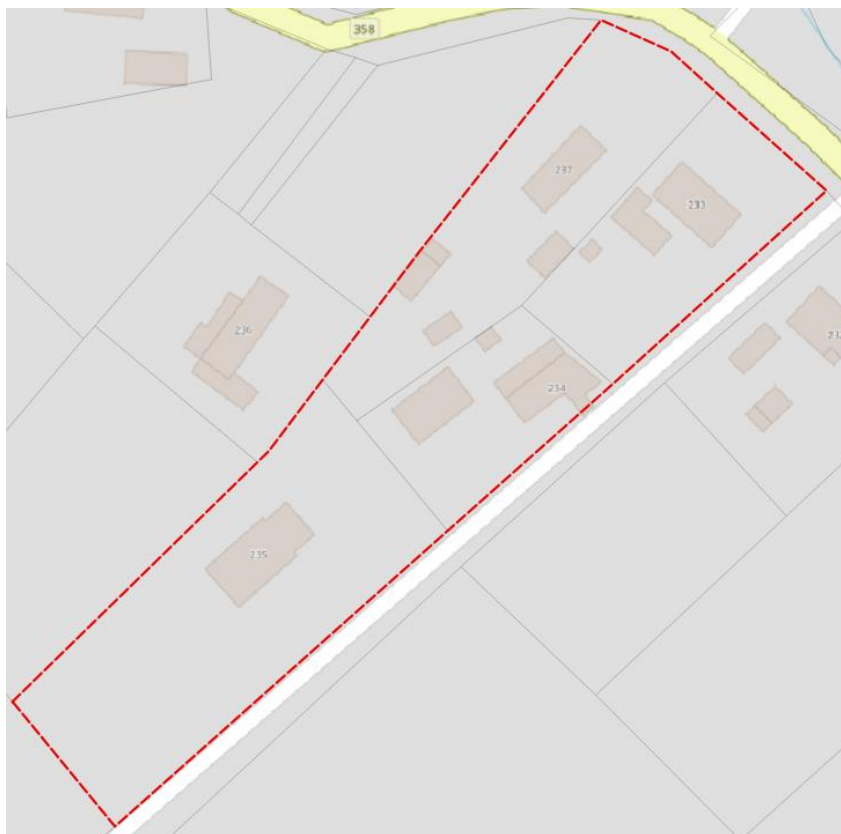
dopiero suma wskaźników dla strefy jednorodzinnej i strefy zagrodowej pozwala na uzyskanie miarodajnego obrazu.

Dla strefy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie zidentyfikowano pustych działek w obszarze uzupełnienia zabudowy, w związku z czym nie przeprowadzono dalszych analiz dla tej strefy.

Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych na obszarach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, początkowo wyznaczono obszary całkowicie niezabudowane. Powierzchnia niezagospodarowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wynosi ok. 370 459 m².

Do obliczenia chłonności w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wybrano jako wzorcowe tereny (Rys. 7) zabudowane w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefach z zabudową mieszkaniową jednorodziną w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy.



Rysunek 7. Obszar objęty analizą na potrzeby obliczenia chłonności

Źródło: opracowanie własne

W obliczeniach uwzględniono powierzchnię wszystkich budynków mieszkalnych znajdujących się w granicach wybranego obszaru, liczbę ich kondygnacji oraz powierzchnię działek, na których są posadowione. Średnia intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej w analizowanym fragmencie gminy wynosi 0,11, średni procent powierzchni zabudowanej budynkami mieszkalnymi to 8 %, a średnia liczba kondygnacji budynków – 2.

Po oszacowaniu wyżej wymienionych wskaźników dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, co wyrażone zostało w Tabeli 9.

Ze względu na brak obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkaniowych przyjęto w dalszych analizach tereny niezabudowane znajdujące się w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). Oszacowano również prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami budynków (zabudowa techniczna, gospodarcza, usługowa i rolnicza) stosując *Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną*,

który został uwzględniony przy obliczaniu *Szacunkowej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto*.

$$P_{MN} = P_{N-MN} \times W_{MN}$$

Gdzie:

P_{MN} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto w m²

P_{N-MN} – powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto w m²

W_{MN} – wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Następnie, aby obliczyć *szacunkową powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej* należy pomnożyć *szacunkową powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto* przez *szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*, a następnie wynik (tj. powierzchnię całkowitą zabudowy) pomniejszyć o powierzchnię niezaliczaną do powierzchni użytkowej (np.: ściany budynków, szachty instalacyjne, kominy itp.), stanowiącą ok. 30%, co oznacza, że powierzchnię całkowitą należy pomnożyć przez 70%.

$$PU_{MN} = P_{MN} \times W_{IZ} \times 70\%$$

Gdzie:

PU_{MN} – szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w m²

P_{MN} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto w m²

W_{IZ} – szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

W celu uzyskania chłonności należy podzielić oszacowaną powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przez prognozowaną średnią powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca. Ponieważ wartość ta, obliczona na podstawie

danych statystycznych dla gminy Platerówka wynosi 40,5 m² na jednego mieszkańca, przyjęto do dalszych obliczeń średnią powierzchnię użytkową mieszkań równą 40,5 m² na mieszkańca.

$$Ch_{MN} = PU_{MN} / 40,5 \frac{m^2}{os.}$$

Gdzie: Ch_{MN} – chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyrażona w liczbie mieszkańców

Tabela 5 – Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną

Funkcja terenu	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto [m ²]	Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną netto [m ²]	Szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni całkowitej zabudowy	Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [m ²]
	P_N	W_{MN}	P_{MN}	W_{IZ}		PU_{MN}
SJ	370 459	0,8	296367,20	0,11	70%	22820,2744
<i>Prognoszowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca [m²]</i>						40,5
<i>Szacunkowa chłonność terenów wyrażona w liczbie mieszkańców (Ch_{MN})</i>						563

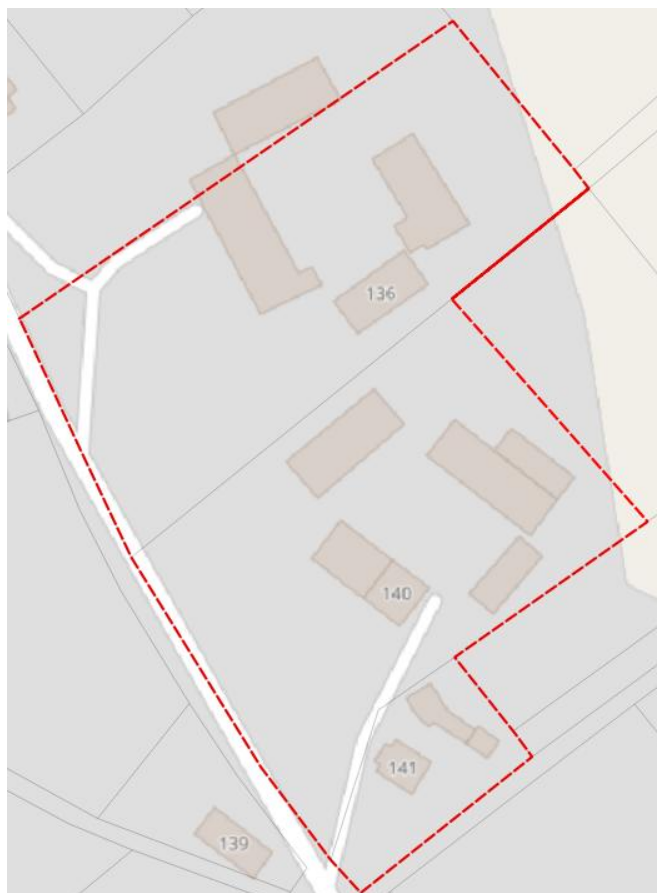
Źródło: opracowanie własne

Chłonność terenów niezabudowanych, a przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 563 mieszkańców.

Chłonność terenów niezabudowanych przeznaczonych dla zabudowy zagrodowej

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych na obszarach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową wyznaczono obszary, które nie zostały w pełni zabudowane. Całkowita powierzchnia niezagospodarowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową wynosi ok. 33 302,4 m².

Jako modelowy przykład zabudowy zagrodowej wybrano teren położony w obrębie ewidencyjnym Włosień, przedstawiony na poniższym rysunku.



Rysunek 8. Obszar objęty analizą na potrzeby obliczenia chłonności dla zabudowy zagrodowej

Źródło: opracowanie własne

Do obliczenia chłonności ww. terenów przyjęto szacunkowy wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę zagrodową, który wynosi 0,6 oraz szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej, który wynosi 0,05 na bazie obszaru modelowego.

Sposób kalkulacji jest spójny z obliczeniami przedstawionymi w poprzednich podrozdziałach, przy czym tereny znajdujące się w obszarach uzupełnienia zabudowy zostały zaklasyfikowane zgodnie z parametrami terenów sąsiadujących, co zapewnia ich harmonijne włączenie w istniejącą strukturę urbanistyczną.

Obliczenia dotyczące chłonności niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy przedstawiono w Tabeli 11.

Ze względu na brak obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkaniowych przyjęto w dalszych analizach tereny niezabudowane znajdujące się w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ). Oszacowano również prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami budynków (zabudowa techniczna, gospodarcza, usługowa i rolnicza), stosując *Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę zagrodową*, który został uwzględniony przy obliczaniu *Szacunkowej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową netto*, przy czym zastosowana redukcja odnosi się do modelowego zagospodarowania terenu i uwzględnia przeznaczenie części powierzchni na elementy niekubaturowe oraz funkcje towarzyszące zabudowie, w szczególności układ komunikacyjny (drogi wewnętrzne, dojazdy) oraz inne niezbędne elementy obsługi terenu.

$$P_{MN} = P_{N-MN} \times W_{MN}$$

Gdzie:

P_{MN} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową netto w m²

P_{N-MN} – powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto w m²

W_{MN} – wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę zagrodową

Następnie, aby obliczyć *szacunkową powierzchnię użytkową zabudowy zagrodowej* należy pomnożyć *szacunkową powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową netto* przez *szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy zagrodowej*, a

następnie wynik (tj. powierzchnię całkowitą zabudowy) pomniejszyć o powierzchnię niezaliczaną do powierzchni użytkowej (np.: ściany budynków, szachty instalacyjne, kominy itp.), stanowiącą ok. 30%, co oznacza, że powierzchnię całkowitą należy pomnożyć przez 70%.

$$PU_{MN} = P_{MN} \times W_{IZ} \times 70\%$$

Gdzie:

PU_{MN} – szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy zagrodowej w m^2

P_{MN} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową netto w m^2

W_{IZ} – szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy zagrodowej

W celu uzyskania chłonności należy podzielić oszacowaną powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przez prognozowaną średnią powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca. Ponieważ wartość ta, obliczona na podstawie danych statystycznych dla gminy Platerówka wynosi $40,5 \text{ m}^2$ na jednego mieszkańca, przyjęto do dalszych obliczeń średnią powierzchnię użytkową mieszkań równą $40,5 \text{ m}^2$ na mieszkańca.

$$Ch_{MN} = PU_{MN} / 40,5 \frac{m^2}{os.}$$

Gdzie: Ch_{MN} – chłonność terenów zabudowy zagrodowej wyrażona w liczbie mieszkańców

Tabela 6 – Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową

Funkcja terenu	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, w tym luk w istniejącej	Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę zagrodową	Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę	Szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy zagrodowej	Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni	Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy zagrodowej [m^2]
----------------	---	--	---	---	---	--

	zabudowie brutto [m ²]		zagrodową netto [m ²]		całkowitej zabudowy	
	P _N	W _{MN}	P _{MN}	W _{IZ}		P _{UMN}
SZ	33 302,40	0,6	19981,2	0,05	70%	699,342
<i>Prognostowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca [m²]</i>						40,5
<i>Szacunkowa chłonność terenów wyrażona w liczbie mieszkańców (Ch_{MN})</i>						17

Źródło: opracowanie własne

Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych przeznaczonych dla funkcji zagrodowej wynosi 17 mieszkańców.

3.1.4. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych

Podsumowując powyższą analizę można zauważyć, iż zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 20 letniej wynosi 300 mieszkańców, natomiast chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach dedykowanych zabudowie mieszkaniowej (o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy) wynosi w zależności od przyjętego wariantu dla strefy mieszkaniowej 580 mieszkańców.

Z dokonanych obliczeń wynika, że chłonność terenów dedykowanych zabudowie mieszkaniowej przewyższa zapotrzebowanie o 280 mieszkańców, co oznacza, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych stanowi **193%** zapotrzebowania. W związku z powyższym w planie ogólnym gminy Platerówka nie ma możliwości wyznaczenia dodatkowych stref dedykowanych zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz zagrodowej, bowiem nie jest spełniony warunek art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tzn.

chłonność terenów niezabudowanych w tych strefach jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w mieście.

Zgodnie z art. 13d. 1. Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia 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. 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 w gminie.

3. 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.

Mając na uwadze konieczność zachowania zgodności planu ogólnego z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym nie wyznaczono stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, poza obszarami wskazanymi w art. 13d ust. 1.

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

Ustalenia planu ogólnego Gminy Platerówka określono przy uwzględnieniu uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Gminne standardy urbanistyczne określone w planie ogólnym gminy Platerówka obejmują gminny katalog stref planistycznych. W gminnym katalogu stref planistycznych

określono profil funkcjonalny stref planistycznych oraz wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu. W planie ogólnym nie określono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Obszar gminy podzielono w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne:

- 1) **SW** – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) **SJ** – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 3) **SZ** – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- 4) **SU** – strefy usługowe,
- 5) **SP** – strefy gospodarcze,
- 6) **SR** – strefy produkcji rolniczej,
- 7) **SI** – strefy infrastrukturalne,
- 8) **SN** – strefy zieleni i rekreacji,
- 9) **SC** – strefy cmentarzy,
- 10) **SG** – strefy górnictwa,
- 11) **SO** – strefy otwarte,
- 12) **SK** – strefy komunikacyjne.

Każda z wyznaczonych stref planistycznych posiada podstawowy profil funkcjonalny. W zależności od potrzeb – dla poszczególnych stref wyznaczono profil dodatkowy. Profile te są zgodnie z charakterystyką stref planistycznych określoną w Załączniku nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (dalej zwanym Rozporządzeniem), zmienionym w dniu 22 listopada 2024 r.

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

- a) maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- b) maksymalnej wysokości zabudowy,
- c) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
- d) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Wyznaczenie poszczególnych stref planistycznych oraz wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu było determinowane ustaleniami obowiązujących planów miejscowych. Proces pozostawał w ścisłym związku z faktycznym sposobem użytkowania nieruchomości oraz dotychczasową polityką przestrzenną gminy, odzwierciedloną m.in. w obowiązujących studiach i opracowaniach planistycznych. Jednocześnie uwzględniono część wniosków złożonych przez interesariuszy do projektu planu ogólnego. Wnioski dotyczące wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w niektórych lokalizacjach zostały odrzucone ze względu na niekorzystny bilans zapotrzebowania na nową zabudowę w odniesieniu do dostępnej chłonności terenów niezabudowanych.

Przy określaniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref, kierowano się załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia, ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wnioskami składanymi przez interesariuszy w trakcie procedury planistycznej. W niektórych przypadkach standard ten jest jednak niższy niż określony w charakterystyce stref planistycznych, co wynika z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przewiduje mniejszą wartość. Metodę ustalania niższej wartości tego wskaźnika określa § 2 ust. 3 Rozporządzenia, który mówi, że dla strefy planistycznej, która objęta jest obowiązującym planem miejscowym można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do Rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy.

Katalog stref planistycznych, zawierający profile podstawowe i dodatkowe dla poszczególnych stref planistycznych oraz wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, znajduje się w Załączniku Nr 4 niniejszego uzasadnienia.

3.3. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym

Obszar uzupełnienia zabudowy został wyznaczony w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym.

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Platerówka i wyodrębnienia odpowiednich budynków do analizy posłużono się ewidencją gruntów i budynków, następnie bazą obiektów topograficznych bdot500 kończąc na bazie obiektów topograficznych bdot10k.

Z przedmiotowej bazy wyodrębniono budynki zakwalifikowane jako:

- budynki przemysłowe o symbolu 101,
- budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- budynki biurowe o symbolu 105,
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- budynki mieszkalne o symbolu 110.

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono w celu optymalnego i efektywnego zagospodarowania przestrzeni, uwzględniając potrzeby rozwoju zabudowy mieszkaniowej w gminie Platerówka. Działania te mają na celu racjonalne wykorzystanie dostępnych zasobów terenu, wspierając zrównoważony rozwój gminy. Wyznaczenie tego obszaru pozwala na kontrolowany rozwój urbanistyczny, przeciwdziałając rozprzestrzenianiu się chaotycznej zabudowy oraz promując bardziej zwarte i uporządkowane zagospodarowanie przestrzeni gminy.

W niektórych przypadkach obszary te zostały wyznaczone na terenach, przeznaczonych na inne cele niż zabudowa mieszkaniowa. Jednakże, ze względu na bardziej efektywne wykorzystanie przestrzeni oraz fakt, że tereny te są w pełni obsługiwane przez infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, zdecydowano o włączeniu ich do stref przeznaczonych pod

zabudowę mieszkaniową. Zapewnienie takiej infrastruktury w tych lokalizacjach nie tylko sprzyja efektywnemu zagospodarowaniu przestrzeni, ale również ma istotne uzasadnienie ekonomiczne dla gminy, ograniczając konieczność kosztownych inwestycji w nowe tereny i zwiększając efektywność wykorzystania istniejących zasobów.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, wyznaczona bez weryfikacji terenowej i bez uwzględnienia dopuszczalnego rozszerzenia, wynosiła 129,31 ha. Wyznaczenie tej powierzchni odbyło się zgodnie z §1 ust. 1 pkt 1-5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym.

Zgodnie z §1 ust. 5 tego rozporządzenia, dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Rozszerzenie to nie może jednak przekraczać powierzchni obliczonej według wzoru:

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

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 §1 ust. 1 pkt 1–3,

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

Kształtowanie granic obszaru uzupełnienia zabudowy było wynikiem szczegółowych analiz istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenów oraz polityki przestrzennej gminy. Po przeprowadzeniu stosownych obliczeń obszar uzupełnienia zabudowy w gminie Platerówka mógł zostać powiększony o 35,38 ha. Uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy o łącznej powierzchni 144,69 ha, powiększając obszar bazowy o 27,84 ha.

4. PODSUMOWANIE

Przyjęcie planu ogólnego ma na celu ustalenie ram przestrzennych dla rozwoju gminy Platerówka, zapewniając zrównoważone i harmonijne zagospodarowanie terenu. Plan ogólny jest narzędziem, które określa kierunki przestrzennego rozwoju gminy, uwzględniając potrzeby mieszkańców, ochronę środowiska oraz uwarunkowania gospodarcze i społeczne. Przyjęcie planu ogólnego pozwoli na lepsze zaspokajanie potrzeb społecznych, zwiększy atrakcyjność inwestycyjną gminy oraz ma szansę przyczynić się do poprawy warunków życia mieszkańców. Zapewni również narzędzie wspierające podejmowanie decyzji inwestycyjnych w sposób transparentny i zgodny z interesem społecznym.

Plan ogólny jest niezbędnym elementem kształtowania polityki przestrzennej gminy Platerówka i stanowi solidną podstawę dla przyszłych działań rozwojowych, zaspokajając oczekiwania społeczności lokalnej.

Projekt planu ogólnego gminy Platerówka spełnia wymogi obowiązujących przepisów

i może być przedstawiony Radzie Gminy w Platerówce do uchwalenia.

Plan ogólny gminy Platerówka po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do prowadzenia polityki przestrzennej gminy.