

**UCHWAŁA NR/...../2022
RADY MIEJSKIEJ W MAŁOMICACH
z dnia 2022 r.**

w sprawie: uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Małomice.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) i art. 12 w zw. z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Małomice dla terenów w obrębie Śliwnik przyjętego uchwałą nr XXXVI/282/2002 Rady Miejskiej w Małomicach z dnia 26 kwietnia 2002r. z późniejszymi zmianami.

2. Granice obszaru objętego zmianą studium określają załączniki graficzne nr 2 i 3 w skali 1:20000.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) część tekstowa - załącznik nr 1;
- 2) rysunek zmiany studium - załącznik nr 2;
- 3) ujednolicony tekst studium - załącznik nr 3;
- 4) ujednolicony rysunek studium - załącznik nr 4;
- 5) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Małomicach o sposobie rozpatrzenia uwag – załącznik nr 5;
- 6) zbiór danych przestrzennych – załącznik nr 6.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Małomic.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

/-/ Paweł Stanisław Gorzków

UZASADNIENIE

dotyczy uchwały w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Małomice

Działając na podstawie art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Burmistrz Małomice przedstawia Radzie Miejskiej w Małomicach do uchwalenia projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Małomice dla terenów w obrębie Śliwnik.

I. DANE OGÓLNE:

1. Rada Miejska w Małomicach na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o *samorządzie gminnym* podjęła uchwałę nr XLI/215/2022 z dnia 3 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małomice obejmującego tereny w obrębie Śliwnik.
2. Przedmiotem zmiany studium są obszary w obrębie Śliwnik. Celem zmiany studium jest umożliwienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN z dopuszczeniem niskiej zabudowy wielorodzinnej i zabudowy usługowej .
3. Projekt zmiany studium został sporządzony w trybie art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, tj. „*zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim one są uchwalane*”.

II. PROCEDURA OPRACOWANIA PROJEKTU ZMIANY STUDIUM

Po podjęciu przez Radę Miejską w Małomicach w dniu 3 lutego 2022 r. uchwały nr XLI/215/2022 z dnia 3 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małomice obejmującego tereny w obrębie Śliwnik, Burmistrz Małomice jako organ wykonawczy kolejno:

1. ogłosił w dniu 11-08-2022 w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, na stronie internetowej BIP gminy a także w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do zmiany studium do 05 września 2022 r.;
2. zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu zmiany studium;
3. rozpatrzył wnioski złożone do zmiany studium;
4. zwrócił się o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do opracowywanej na podstawie podjętej uchwały zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Małomice do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie WLKP. i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szprotawie;
5. sporządził projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Małomice;
6. uzyskał opinię o projekcie studium od gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej;
7. **uzyskał o uzgodnienie projektu studium z zarządem województwa w zakresie jego zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa, z wojewodą w zakresie jego zgodności z ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1, i z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią**
8. **uzyskał opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie studium od:**

- 1) starosty powiatowego,
- 2) gmin sąsiednich,
- 3) właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- 4) właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
- 5) właściwego organu nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych,
- 6) właściwego organu administracji geologicznej,
- 7) regionalnego dyrektora ochrony środowiska,
- 8) właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska,
- 9) właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego,
9. wprowadził poprawki i uzupełnienia wynikające z dokonanych uzgodnień i opinii;
10. wyłożenie do publicznego wglądu projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego odbyło się w dniach od r. do, w siedzibie Urzędu Miejskiego w Małomicach pok. nr 24 w godzinach pracy urzędu;
11. do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

III. UZASADNIENIE OBJAŚNIAJĄCE PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA W PROJEKCIE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MAŁOMICZE I SYNTETA USTALEŃ JEDNOLITEGO PROJEKTU SIÓDMEJ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Rada Miejska w Małomicach na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o *samorządzie gminnym* w dniu 3 lutego 2022 r. podjęła uchwałę nr XLI/215/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małomice obejmującego tereny w obrębie Śliwnik.

Zmiana studium wprowadza:

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów:

W obowiązującym studium w obrębie ewidencyjnym Śliwnik objęte zmianą przeznaczania są tereny użytków rolnych i nieużytków obecnie użytkowane rolniczo.

W obecnej edycji zmiany studium uznano za właściwe jako przeznaczenie terenów wskazać zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN z dopuszczeniem niskiej wielorodzinnej i zabudowy usługowej.

Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

Nowe ustalenia zmiany studium dla obszarów objętych zmianą, oznaczono jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN z dopuszczeniem niskiej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, dla których ustalono następujące wskaźniki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: intensywność od 0,05 do 0,60; maksymalny wskaźnik zabudowy powierzchni działki 0,6; minimalny wskaźnik biologicznie czynnej powierzchni działki 0,3; maksymalna wysokość 13,0m;
- dla niskiej zabudowy wielorodzinnej: intensywność od 0,1 do 3,0; maksymalny wskaźnik zabudowy powierzchni działki 0,7; minimalny wskaźnik biologicznie czynnej powierzchni działki 0,2; maksymalna wysokość 18,0m;
- dla zabudowy usługowej: intensywność od 0,1 do 2,0; maksymalny wskaźnik zabudowy powierzchni działki 1,0; minimalny wskaźnik biologicznie czynnej powierzchni działki 0,15; maksymalna wysokość 15,0m.

Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:

Realizacja osiedla mieszkaniowego w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej gminy Małomice i miasta Szprotawa będąca jej kontynuacją nie przyczyni się do pogorszenia stanu środowiska i jego zasobów pod warunkiem wprowadzenia zasady pełnego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną. Planowane osiedle będzie lokalizowane poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, w bliskim sąsiedztwie Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego Park Słowiński, Natura 2000 Specjalne Obszary Ochronne Małomickie Łęgi Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Bobru.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na obszarze objęty zmianą studium, nie występują obiekty kubaturowe dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej, dla których należałoby ustalić zasady ochrony. W obszarze tym występują stanowiska archeologiczne, które należy uwzględnić przy zagospodarowywaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Na obszarze objęty zmianą studium przewiduje się rozwój systemu komunikacji drogowej drogami gminnymi klasy dróg dojazdowych zapewniający dojazd do osiedlowej zabudowy. Dla wyznaczonych terenów objętych zmianą studium istnieje konieczność budowy nowej infrastruktury technicznej przez rozbudowę istniejącej infrastruktury znajdującej się w sąsiedztwie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

W niniejszej zmianie studium grunty rolne nie są gruntami chronionymi o użytkach rolnych klas I – III oraz nie występują grunty leśne.

W nawiązaniu do zapisów art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: przy wprowadzaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Małomice uwzględniono warunki wynikające z zachowania ładu przestrzennego i rozważono przewagę interesu publicznego, celem ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i jego zmian. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ma na celu zaplanowanie i budowę osiedla mieszkaniowego na obszarze otwartym w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Efektywne gospodarowanie przestrzenią w przypadku zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Małomice nie wpłynie na transportochłonności układu przestrzennego. W trakcie opracowania zmiany studium wykonano dodatkowe analizy wymagane przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 10 ust 1 pkt 4a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z „rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych”. Dla obszaru województwa lubuskiego nie sporządzono jeszcze audytu krajobrazowego. Gmina Małomice nie powzięła także czynności mających na celu przyjęcie uchwały Rady Miejskiej w Małomicach ustalającej zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane.

Uwzględniając uwarunkowania wynikające z zapisów art. 10 ust 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, konieczność finansowania przez gminę inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną. Na obszarach objętych zmianą studium nie zachodzi potrzeba lokalizacji obiektów infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy. Analiza bilansu

terenów przeznaczonych pod zabudowę sporządzona dla zmiany studium w 2018 r. pozwala na przeznaczenie dodatkowych terenów o niewielkiej powierzchni ok. 30 ha związanych z zabudową mieszkaniową w gminie Małomice.

IV. WNIOSKI

Wszystkie rozwiązania przyjęte w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Małomice są konsekwencją przemian, które nastąpiły w zagospodarowaniu przestrzennym od momentu uchwalenia studium do obecnego czasu. Część graficzna (rysunek studium) jest sporządzony w skali 1:10 000.

Zgodnie z art.12 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* do uchwały uchwalającej studium załącza się wymagane załączniki tj.:

- 1) część tekstowa - załącznik nr 1;
- 2) rysunek zmiany studium - załącznik nr 2;
- 3) ujednolicony tekst studium - załącznik nr 3 ;
- 4) ujednolicony rysunek studium - załącznik nr 4;
- 5) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Małomicach o sposobie rozpatrzenia uwag – załącznik nr 5;
- 6) zbiór danych przestrzennych – załącznik nr 6;
- 7) uzasadnienie objaśniające przyjęte rozwiązania w projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Małomice i synteza ustaleń jednolitego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Małomice.